Ordonnance n° 75-58 du 26 septembre 1975 portant code civil, modifiée et complétée .

أمر رقم 75–58 المؤرخ في 20 رمضان عام 1395 الموافق 26 سبتمبر سنة 1975 يتضمن القانون المدني، معدل ومتمم،

AU NOM DU PEUPLE,

باسم الشعب

Le Chef du Gouvernement, président du Conseil des ministres,

إن رئيس الحكومة، رئيس مجلس الوزراء،

sur le rapport du ministre de la Justice, garde des sceaux,

– بناء على تقرير وزير العدل، حامل الأختام،

vu les ordonnances n° 65-182 et 70-53 du 11 Rabie-El Awal 1385 correspondant au 10 juillet 1965 et du 18 Djoumada 1390 correspondant au 21 juillet 1965 portant constitution du Gouvernement;

– وبمقتضى الأمرين رقم 65–182 ورقم 70–53 المؤرخين في 11 ربيع الأول عام 1385 الموافق 10 يوليو سنة 1965، و 18 جمادى الأول عام 1390 الموافق 21 يوليو سنة 1965 المتضمنين تأسيس الحكومة.

Le Conseil des ministres entendu, ordonne :

– وبعد استطلاع رأي مجلس الوزراء، يأمر بما يلي :

LIVRE I
DISPOSITIONS GÉNÉRALES

الكتاب الأول
أحكام عامة

TITRE I
Des effets et de l'application des lois

الباب الأول
آثار القوانين وتطبيقها

Art. 1– La loi régit toutes les matières auxquelles se rapporte la lettre ou l'esprit de l'une de ses dispositions.
En l'absence d'une disposition légale, le juge se prononce selon les principes

المادة الأولى : يسري القانون على جميع المسائل التي تتناولها نصوصه في لفظها أو في فحواها.
وإذا لم يوجد نص تشريعي، حكم القاضي بمقتضى مبادئ الشريعة

الإسلامية، فإذا لم يوجد فبمقتضى العرف.
فإذا لم يوجد فبمقتضى مبادئ القانون الطبيعي وقواعد العدالة.

du droit musulman et, à défaut, selon la coutume.
Le cas échéant, il a recours au droit naturel et aux règles de l'équité.

المادة 2 : لا يسري القانون إلا على ما يقع في المستقبل ولا يكون له أثر رجعي. ولا يجوز إلغاء القانون إلا بقانون لاحق ينص صراحة على هذا الإلغاء.

وقد يكون الإلغاء ضمنيا إذا تضمن القانون الجديد نصا يتعارض مع نص القانون القديم أو نظم من جديد موضوعا سبق أن قرر قواعده ذلك القانون القديم.

Art. 2– La loi ne dispose que pour l'avenir; elle n'a point d'effet rétroactif. La loi ne peut être abrogée que par une loi postérieure édictant expressément son abrogation.

Toutefois, l'abrogation peut aussi être implicite lorsque la nouvelle loi contient une disposition incompatible avec celle de la loi antérieure ou réglemente une matière précédemment régie par cette dernière.

– قضية رقم– 44507 بين (ب ع) و(ب ف) قرار 23–02–1987 م.ق سنة 1991، عدد 2، ص 47، 48 و49
– قرار المحكمة العليا :
من المقرر قانونا أنه لا يسري القانون إلا على ما يقع في المستقبل ولا يكون له أثر رجعي ومن ثم فإن القضاء بما يخالف هذا المبدأ يعد خرقا للقانون.
ولما كان من الثابت في قضية الحال أن الدعوى رفعت قبل صدور قانون الأسرة، فإن قضاة الموضوع الذين قضوا برفع النفقة اعتمادا على المادة 79 من قانون الأسرة طبقوا قانونا غير موجود وقت الواقعة.
ومتى كان كذلك استوجب نقض القرار المطعون فيه

– قضية رقم– 54717 بين (و م) و (ش ت ت ص) قرار 21–11–1987 م.ق سنة 1990، عدد 4، ص 182، 183 و184
– قرار المحكمة العليا :
من المبادئ القانونية المستقرة والمعمول بها أن تحصيل الضرائب بجميع أنواعها عن سنة معينة تتم طبقا للقوانين والأوامر والنصوص

التطبيقية الجاري بها العمل عند تاريخ نشر قانون المالية في الجريدة الرسمية ومن ثم فإن إدارة الضرائب التي طبقت مقتضيات المادة 49 من قانون المالية لسنة 1983 على نشاط تجاري تمت ممارسته في سنة 1982 يعد خرقا للقانون.
ومتى كان كذلك فإن قضاة الدرجة الأولى باستجابتهم لطلب الشركة المطعون ضدها بتخفيض نسبة الضرائب طبقوا صحيح القانون.

Art. 3– Sauf disposition spéciale, les délais sont calculés d'après le calendrier grégorien.

المادة 3 : تحسب الآجال بالتقويم الميلادي ما لم ينص القانون على خلاف ذلك.

Art. 4– Les lois promulguées sont exécutoires sur le territoire de la République algérienne démocratique et populaire.

Elles sont obligatoires à Alger, un jour franc après leur publication et partout ailleurs dans l'étendue de chaque daïra, un jour franc après que le Journal officiel de la République algérienne démocratique et populaire qui les contient, soit parvenu au chef-lieu de cette daïra.
La date du cachet de la daïra apposée sur le Journal officiel de la République algérienne démocratique et populaire en fait foi.

المادة 4 : تطبق القوانين في تراب الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية ابتداء من يوم نشرها في الجريدة الرسمية.

تكون نافذة المفعول بالجزائر العاصمة بعد مضي يوم كامل من تاريخ نشرها وفي النواحي الأخرى في نطاق كل دائرة بعد مضي يوم كامل من تاريخ وصول الجريدة الرسمية إلى مقر الدائرة ويشهد على ذلك تاريخ ختم الدائرة الموضوع على الجريدة.

Art. 5– Les lois de police et de sûreté obligent tous ceux qui habitent le territoire.

المادة 5 : يخضع كل سكان القطر الجزائري لقوانين الشرطة والأمن.

Chapitre I
Des conflits de lois dans le temps

الفصل الأول
تنازع القوانين من حيث الزمان

Art. 6– Les lois relatives à la capacité s'appliquent à toutes les personnes qui remplissent les conditions prévues.

Lorsqu'une personne ayant une capacité juridique aux termes de l'ancienne loi, devient incapable d'après la loi nouvelle, cette incapacité n'affecte pas les actes antérieurement accomplis par elle.

المادة 6 : تسري القوانين المتعلقة بالأهلية على جميع الأشخاص الذين تتوفر فيهم الشروط المنصوص عليها.
وإذا صار شخص توفرت فيه الأهلية، بحسب نصوص قديمة، عديم الأهلية بحسب نصوص جديدة، فإن ذلك لا يؤثر في تصرفاته السابقة.

Art. 7– Les nouvelles dispositions touchant la procédure s'appliquent immédiatement. Toutefois, en matière de prescription, les règles concernant les points de départ, la suspension et l'interruption, sont celles déterminées par l'ancienne loi pour toute la période antérieure à l'entrée en vigueur des nouvelles dispositions.
Il en est de même en ce qui concerne les délais de procédure.

المادة 7 : تطبق النصوص الجديدة المتعلقة بالإجراءات حالا. غير أن النصوص القديمة هي التي تسري على المسائل الخاصة ببدء التقادم، ووقفه، وانقطاعه، فيما يخص المدة السابقة على العمل بالنصوص الجديدة.

و كذلك الحال فيما يخص آجال المرافعة.

– قضية رقم- 52715 بين (المجلس الشعبي البلدي) و (د ع) قرار 02-10-1988 م.ق سنة 1990، عدد 3، ص 109، 110 و111.
– قرار المحكمة العليا :
متى كان مقررا قانونا، أن أحكام المادتين 173 و191 من القانون التجاري تتعلقان بأشكال وإجراءات جوهرية، فإنها تصير واجبة التطبيق حال بدء سريان مفعول القانون التجاري حتى على القضايا التي لها صلة بعقود أبرمت قبل دخول القانون التجاري حيز التنفيذ ومن ثم فإن النعي على

القرار المطعون فيه بخرق القانون والخطأ في تطبيقه، غير سديد ويستوجب رفضه.لما كان من الثابت في قضية الحال أن الرسالة الموجهة من الطاعن الى المطعون ضده لإخلاء المحل التجاري صدرت بتاريخ 15-10-1975، أي بعد دخول القانون التجاري حيز التنفيذ، فإن قضاة الإستئناف الذين طبقوا المادتين 173 و191 من القانون التجاري على النزاع لم يخرقوا القانون ولم يخطؤوا في تطبيقه. ومتى كان كذلك استوجب رفض الطعن.

Art. 8– Les preuves préconstituées sont soumises à la loi en vigueur, au moment où la preuve est établie ou au moment où elle aurait dû être établie.

المادة 8 : تخضع البينات المعدة مقدما للنصوص المعمول بها في الوقت الذي أعدت فيه البينة أو في الوقت الذي كان ينبغي فيه إعدادها.

Chapitre II
Des conflits de lois dans l'espace

الفصل الثاني
تنازع القوانين من حيث المكان

Art. 9– En cas de conflit de loi, la loi algérienne est compétente pour qualifier la catégorie à laquelle appartient le rapport de droit, objet de litige, en vue de déterminer la loi applicable.

المادة 9 : يكون القانون الجزائري هو المرجع في تكييف العلاقات المطلوب تحديد نوعها عند تنازع القوانين الواجب تطبيقه.

Art. 10– Les lois concernant l'état et la capacité des personnes, régissent les Algériens même résidant en pays étranger.
Toutefois, si l'une des parties, dans une transaction d'ordre pécuniaire conclue en Algérie et devant y produire ses effets, se trouve être un étranger incapable et que cette incapacité soit le fait d'une cause obscure qui ne peut être facilement décelée,

المادة 10 : تسري القوانين المتعلقة بالحالة المدنية للأشخاص وأهليتهم على الجزائريين ولو كانوا مقيمين في بلاد أجنبية.
ومع ذلك ففي التصرفات المالية التي تعقد في الجزائر وتنتج آثارها فيها، إذا كان أحد الطرفين أجنبيا ناقص الأهلية يرجع إلى سبب فيه خفاء لا يسهل تبينه، فإن هذا السبب لا يؤثر في أهليته وفي صحة المعاملة أما الأشخاص الاعتبارية

cette cause n'a pas d'effet sur sa capacité et sa validité de la transaction. Les personnes morales étrangères, sociétés, associations, fondations ou autres qui exercent une activité en Algérie, sont soumises à la loi algérienne.

الأجنبية من شركات، وجمعيات، ومؤسسات، وغيرها التي تمارس نشاطا في الجزائر فإنها تخضع للقانون الجزائري.

Art. 11– Les conditions relatives à la validité du mariage sont régies par la loi nationale de chacun des deux conjoints.

المادة 11 : الشروط الخاصة بصحة الزواج يطبق عليها القانون الوطني لكل من الزوجين.

Art. 12– Les effets du mariage, y compris ceux qui concernent le patrimoine, sont soumis à la loi nationale du mari, au moment de la conclusion du mariage.
La dissolution est soumise à la loi nationale de l'époux, au moment de l'acte introductif d'instance.

المادة 12 : يسري قانون الدولة التي ينتمي إليها الزوج وقت انعقاد الزواج على الآثار التي يرتبها عقد الزواج فيما يعود منها إلى المال.

يسري على انحلال الزواج القانون الوطني الذي ينتمي إليه الزوج وقت رفع الدعوى.

Art. 13– Dans les cas prévus par les articles 11 et 12, si l'un des deux conjoints est Algérien, au moment de la conclusion du mariage, la loi algérienne est seule applicable, sauf en ce qui concerne la capacité de se marier.

المادة 13 : يسري القانون الجزائري وحده في الأحوال المنصوص عليها في المادتين 11 و12 إذا كان أحد الزوجين جزائريا وقت انعقاد الزواج، إلا فيما يخص أهلية الزواج.

Art. 14– L'obligation alimentaire entre parents est régie par la loi nationale du débiteur.

المادة 14 : يطبق القانون الوطني على الالتزام بالنفقة بين الأقارب للمدين بها.

Art. 15– Les règles de fonds en matière d'administration légale, de curatelle et autres institutions de projections incapables et des absents, sont déterminées par

المادة 15 : يبين قانون الشخص الذي يجب حمايته القواعد الموضوعية الخاصة بالولاية والوصاية والقوامة وغيرها من النظم المتعلقة بحماية

المحجورين، والغائبين.

la loi nationale de la personne à protéger.

المادة 16 : يسري على الميراث، والوصية، وسائل التصرفات التي تنفذ بعد الموت، قانون الهالك أو الموصي أو من صدر منه التصرف وقت موته.
غير أنه يسري على شكل الوصية، قانون الموصي وقت الإيصاء، أو قانون البلد الذي تمت فيه الوصية، وكذلك الحكم في شكل سائر التصرفات التي تنفذ بعد الموت.

Art. 16– Les successions, testaments et autres dispositions à cause de mort, sont régis par la loi nationale du de cujus, du testateur ou du disposant au moment du décès.
Toutefois, la forme du testament est régie par la loi nationale du testateur, au moment du testament ou par la loi du lieu où le testament a été établi. Il en est de même de la forme des autres dispositions à cause de mort.

المادة 17 : يسري على الحيازة، والملكية، والحقوق العينية الأخرى، قانون موقع العقار، ويسري بالنسبة إلى المنقول، قانون الجهة التي يوجد فيها هذا المنقول وقت تحقيق السبب الذي ترتب عليه كسب أو فقد الحيازة، أو الملكية، والحقوق العينية الأخرى.

Art. 17– La possession, la propriété et autres droits réels sont soumis, pour ce qui est des immeubles, à la loi de la situation de l'immeuble et pour ce qui est des meubles, à la loi du lieu où se trouvait le meuble, au moment où s'est produit la cause qui a fait acquérir ou perdre la possession, la propriété ou les autres droits réels.

-قضية رقم- 36962 بين (ب ح) و (م ع) قرار 03-06-1985
- قرار المحكمة العليا :
من المقرر قانونا أنه ليس لأحد أن يلزم القضاة باتخاذ إجراء ما لا يفرضه عليهم القانون، وأنه لا يسوغ لخصم أن يحاول انتزاع اجراء ما منهم جعله القانون جوازيا لهم فعله أو تركه، ومن ثم فإن النعي على القرار المطعون فيه بمخالفة قواعد جوهرية في الإجراءات وعدم كفاية الأسباب تأسيسا على أن محاولة الصلح لم تتم بين الطاعنة وزوجها فلي غير محله ويستوجب رده. ومتى كان كذلك استوجب رفض الطعن.

المادة 18 : يسري على الالتزامات التعاقدية، قانون المكان الذي ينبرم فيه العقد ما لم يتفق المتعاقدان

Art. 18– Les obligations contractuelles sont régies par la loi du lieu où le contrat à été conclu, à moins que les parties ne convien-

nent qu'une autre loi sera appliquée.
Toutefois, les contrats relatifs à des immeubles sont soumis à la loi de la situation de l'immeuble.

على تطبيق قانون آخر.
غير أن العقود المتعلقة بالعقار يسري عليها قانون موقعه.

Art. 19– Les actes entre vifs sont soumis, quant à leur forme, à la loi du lieu où ils ont été accomplis. Ils peuvent être également soumis à la loi nationale commune aux parties.

المادة 19 : تخضع العقود ما بين الأحياء في شكلها لقانون البلد الذي تمت فيه، ويجب أيضا أن تخضع لقانون الوطن المشترك للمتعاقدين.

Art. 20– Les obligations non contractuelles sont soumises à la loi de l'État sur le territoire duquel se produit le fait générateur de l'obligation.
Toutefois, lorsqu'il s'agit d'une obligation née d'un fait dommageable, la disposition de l'alinéa précédent n'est pas appliquée aux frais qui se sont produits à l'étranger et qui, quoique illicites d'après la loi étrangère, sont considérés comme licites par la loi algérienne.

المادة 20 : يسري على الالتزامات غير التعاقدية، قانون البلد الذي وقع فيه الفعل المنشئ للالتزام.
غير أنه فيما يتعلق بالالتزامات الناشئة عن الفعل الضار، لا تسري أحكام الفقرة السابقة على الوقائع التي تحدث في الخارج وتكون مشروعة في الجزائر وان كانت تعد غير مشروعة في البلد الذي وقعت فيه.

Art. 21– Les dispositions qui précèdent ne s'appliquent que lorsqu'il n'en est pas autrement disposé par une loi spéciale ou par une convention internationale en vigueur en Algérie.

المادة 21 : لا تسري أحكام المواد السابقة إلا حيث لا يوجد نص على خلاف ذلك، في قانون خاص، أو معاهدة دولية نافذة في الجزائر.

Art. 22– En cas de pluralité de nationalités, le juge applique la nationalité effective.
Toutefois, la loi algérienne est appliquée si la personne présente, en même temps, la nationalité algérienne, au regard de l'Algérie et, une autre

المادة 22 : في حالة تعدد الجنسيات، يطبق القاضي الجنسية الحقيقية.

غير أن القانون الجزائري هو الذي يطبق إذا كانت للشخص في وقت واحد بالنسبة إلى الجزائر، الجنسية الجزائرية، وبالنسبة إلى

nationalité, au regard d'un ou de plusieurs États étrangers.
En cas d'apatridie, la loi à appliquer est déterminée par le juge.

دولة أو عدة دول أجنبية جنسية تلك الدولة.
وفي حالة انعدام الجنسية يعين القاضي القانون الواجب تطبيقه.

Art. 23– Lorsque les dispositions qui précèdent renvoient au droit d'un État dans lequel existent plusieurs systèmes juridiques, le système à appliquer est déterminé par le droit interne de cet État.

المادة 23 : متى ظهر من الأحكام الواردة في المواد المتقدمة أن القانون الواجب التطبيق هو قانون دولة معينة تتعدد فيها الأنظمة التشريعية فان القانون الداخلي لتلك الدولة هو الذي يقرر رأي النظام التشريعي الذي يجب تطبيقه.

Art. 24– L'application de la loi étrangère, en vertu des articles précédents, est exclue si elle est contraire à l'ordre public ou aux bonnes mœurs en Algérie.

المادة 24 : لا يجوز تطبيق القانون الأجنبي بموجب النصوص السابقة إذا كان مخالفا للنظام العام، أو الآداب في الجزائر.

– قضية رقم– 52207 بين (ف م) و (ص ع) قرار 02–01–1989 م.ق سنة 1990، عدد 4، ص 74، 75 و76.
– **قرار المحكمة العليا** : من المقرر قضاءا في مسألة الحضانة وفي حالة وجود أحد الأبوين في دولة أجنبية غير مسلمة، وتخاصما على الأولاد بالجزائر، فإن من يوجد بها يكون احق بهم ولو كانت الأم غير مسلمة، ومن المقرر قانونا أن الأحكام والقرارات الصادرة من الجهات القضائية الأجنبية التي تصطدم وتخالف النظام العام الجزائري لا يجوز تنفيذها، ومن ثم فإن النعي على القرار المطعون فيه بمخالفة القانون غير مبرر يستوجب رفضه.لما كان من الثابت في قضية الحال أن الطاعنة طالبت اعطاء الصيغة التنفيذية للحكم والقرار الأجنبيين اللذان اسندا حضانة البنتين الى أمهما، فإن قضاة الإستئناف بتأييدهم الحكم المستأنف لديهم القاضي برفض طلب الطاعنة الرامي الى وضع الصيغة التنفيذية للحكم والقرار الأجنبيين لكون بقاء البنتين بفرنسا يغير من اعتقادهما ويبعدهما عن دينهما وعادات قومهما، فضلا عن أن الأب له الحق للرقابة وبعدهما عنه يحرمه من هذا الحق، فإنهم بقضائهم كما فعلوا طبقوا صحيح القانون. ومتى كان ذلك استوجب رفض الطعن.

TITRE II
Des personnes physiques et morales

الباب الثاني
الأشخاص الطبيعية والاعتبارية

Chapitre I
Des personnes physiques

الفصل الأول
الأشخاص الطبيعية

Art. 25– La personnalité commence avec la naissance accomplie de l'enfant vivant et fini par la mort.
L'enfant conçu jouit des droits civils à la condition qu'il naisse vivant.

المادة 25 : تبدأ شخصية الإنسان بتمام ولادته حيا، وتنتهي بموته.
على أن الجنين يتمتع بالحقوق المدنية بشرط أن يولد حيا.

– قضية رقم 35511 بين (ب ذ) و (شركة التأمين الجزائرية) قرار 10–10–1984
– قرار المحكمة العليا :
من المقرر قانونا أن شخصية الإنسان تبدأ بتمام ولادته حيا وعلى هذا الأساس كان تمتع الجنين بحقوقه المدنية واكتسابه بذلك العنوان أهلية الوجوب، خاضعا هو الآخر لشرط الولادة حيا.
ومتى تحقق ذلك الشرط وثبت في الدعوى دون أن يحضى من طرف القضاء بالإعتراف في الإستحقاق التعويض عن الحادث الذي أودى بحياة الولد، فإن المجلس القضائي حين رفضه الطلب وقضائه بصرف الأم لما تراه مناسبا يكون قد أنكر حقا مكتسبا أقره القانون ومن ثمة أخطأ في التطبيق مما يستوجب النقض .

Art. 26– La naissance et le décès sont établis par les registres à ce destinés.
À défaut de cette preuve ou si l'inexactitude des indications contenues dans les registres est établie, la preuve peut être fournie par tous autres moyens dans les formes prévues par la loi sur l'état civil.

المادة 26 : تثبت الولادة والوفاة بالسجلات المعدة لذلك.
وإذا لم يوجد هذا الدليل، أو تبين عدم صحة ما أدرج بالسجلات، يجوز الإثبات بأية طريقة حسب الإجراءات التي ينص عليها قانون الحالة المدنية.

Art. 27– La tenue des registres de

المادة 27 : مسك دفاتر المواليد

naissances et décès et les déclarations y relatives, est réglementée par la loi sur l'état civil.

والوفيات، والتبليغات، المتعلقة بها ينظمها القانون الخاص بالحالة المدنية.

Art. 28– Toute personne doit avoir un nom et un ou plusieurs prénoms. Le nom d'un homme s'étend à ses enfants.
Les prénoms doivent être de consonance algérienne; il peut en être autrement pour les enfants nés de parents appartenant à une confession non musulmane.

المادة 28 : يجب أن يكون لكل شخص لقب واسم فأكثر ولقب الشخص يلحق أولاده.
يجب أن تكون الأسماء جزائرية وقد يكون خلاف ذلك بالنسبة للأطفال المولودين من أبوين غير مسلمين.

Art. 29– L'acquisition et le changement de nom sont régis par la loi relative à l'état civil.

المادة 29 : يسري على اكتساب الألقاب وتبديلها القانون المتعلق بالحالة المدنية.

Art. 30– La nationalité algérienne est réglementée par le code de la nationalité

المادة 30 : ينظم الجنسية الجزائرية قانون الجنسية الخاص بها.

Art. 31– La disparition et l'absence sont soumises aux prescriptions du droit de la famille.

المادة 31 : تجري على المفقود والغائب الأحكام المقررة في التشريع العائلي.

Art. 32– La famille est constituée des parents de la personne.
Sont parentes entre elles les personnes ayant un auteur commun.

المادة 32 : تتكون أسرة الشخص من ذوي قرباه ويعتبر من ذوي القربى كل من يجمعهم أصل واحد.

Art. 33– La parenté en ligne directe est celle qui existe entre ascendants et descendants.
La parenté en ligne collatérale est celle qui existe entre personnes ayant un auteur commun, sans que l'un

المادة 33 : القرابة المباشرة هي الصلة ما بين الأصول والفروع.

وقرابة الحواشي هي الرابطة ما بين أشخاص يجمعهم أصل واحد دون أن يكون أحدهم فرعا للآخر.

descende de l'autre.

Art. 34– En ligne directe, le degré de parenté est calculé en remontant vers l'auteur commun et en contant chaque parent, à l'exclusion de l'auteur. En ligne collatérale, on remonte du descendant à l'ascendant commun, puis en descend jusqu'à l'autre descendant. Tout parent, à l'exclusion de l'auteur commun, compte pour un degré.

المادة 34 : يراعى في ترتيب درجة القرابة المباشرة، اعتبار كل فرع درجة عند الصعود للأصل ما عدا هذا الأصل، وعند ترتيب درجة الحواشي تعد الدراجات صعودا من الفرع للأصل المشترك، ثم نزولا منه إلى الفرع الآخر، وكل فرع فيما عدا الأصل المشترك يعتبر درجة.

Art. 35– Les parents de l'un des deux conjoints sont les alliés de l'autre conjoint, dans la même ligne et au même degré.

المادة 35 : يعتبر أقارب أحد الزوجين في نفس القرابة والدرجة بالنسبة إلى الزوج الآخر.

Art. 36– Le domicile de tout Algérien est le lieu où se trouve son habitation principale. À défaut, la résidence habituelle en tient lieu.

المادة 36 : موطن كل جزائري هو المحل الذي يوجد فيه سكناه الرئيسي وعند عدم وجود سكنى يحل محلها مكان الإقامة العادي.

Art. 37– Le lieu où la personne exerce son commerce ou sa profession, est considéré comme un domicile spécial pour les affaires qui se rapportent à ce commerce ou à cette profession.

المادة 37 : يعتبر المكان الذي يمارس فيه الشخص تجارة أو حرفة موطنا خاصا بالنسبة إلى المعاملات المتعلقة بهذه التجارة أو المهنة.

Art. 38– Le mineur, l'interdit, le disparu et l'absent ont pour domicile celui de leur représentant légal.
Toutefois, le mineur qui a atteint 18 ans et les personnes qui lui sont assimilées, ont un domicile propre, pour tout ce qui a trait aux actes qu'ils sont légalement capables d'accomplir.

المادة 38 : موطن قاصر والمحجوز عليه والمفقود والغائب هو مواطن من ينوب عن هؤلاء قانونا.
ومع ذلك يكون للقاصر الذي بلغ ثمانية عشر سنة ومن هو في حكمه له موطن خاص بالنسبة للتصرفات التي يعتبره القانون أهلا لمباشرتها.

Art. 39– On peut élire un domicile spécial pour l'exécution d'un acte juridique déterminé.
L'élection de domicile doit être prouvée par écrit. Le domicile élu pour l'exécution d'un acte juridique sera considéré comme domicile pour tout ce qui se rattache à cet acte, y compris la procédure de l'exécution forcée, à moins que l'élection ne soit expressément limitée à certains actes déterminés.

المادة 39 : يجوز اختيار موطنا خاصا لتنفيذ عمل قانوني معين.

يجب إثبات اختيار الموطن كتابة. الموطن المختار لتنفيذ تصرف قانوني يعد موطنا بالنسبة إلى كل ما يتعلق بهذا التصرف بما في ذلك إجراءات التنفيذ الجبري ما لم يشترط صراحة هذا الموطن على تصرفات معينة.

Art. 40– Toute personne majeure jouissant de ses facultés mentales et n'ayant pas été interdite, est pleinement capable pour l'exercice de ses droits civils.
La majorité est fixée à 19 ans révolus.

لمادة 40 : كل شخص بلغ سن الرشد متمتعا بقواه العقلية، ولم يحجر عليه، يكون كامل الأهلية لمباشرة حقوقه المدنية.
و سن الرشد تسعة عشر (19) سنة كاملة.

Art. 41– L'exercice d'un droit est considéré comme abusif dans les cas suivants :
– s'il a lieu dans le seul but de nuire à autrui,
– s'il tend à la satisfaction d'un intérêt dont l'importance est minime par rapport au préjudice qui en résulte pour autrui,
– s'il tend à la satisfaction d'un intérêt illicite.

المادة 41 : يعتبر استعمال حق تعسفيا في الأحوال التالية :

– إذا وقع بقصد الإضرار بالغير.

– إذا كان يرمي إلى الحصول على فائدة قليلة بالنسبة إلى الضرر الناشئ للغير.

– إذا كان الغرض منه الحصول على فائدة غير مشروعة.

Art. 42– La personne dépourvue de discernement à cause de son jeune âge ou par suite de sa faiblesse d'esprit ou de sa démence, n'a pas la capacité d'exercer ses droits civils.

المادة 42 : لا يكون أهلا لمباشرة حقوقه المدنية من كان فاقد التمييز لصغر في السن، أو عته، أو جنون.
يعتبر غير مميز من لم يبلغ السادسة عشر سنة.

Est réputé dépourvu de discernement, l'enfant qui n'a pas atteint l'âge de seize ans.

المادة 43 : كل من بلغ سن التمييز ولم يبلغ سن الرشد، وكل من بلغ سن الرشد وكان سفيها، أو معتوها، يكون ناقص الأهلية وفقا لما يقرره القانون.

Art. 43– Celui qui a atteint l'âge de discernement, sans être majeur, de même que celui qui a atteint sa majorité, tout en étant prodigue ou frappé d'imbécillité, ont une capacité limitée conformément aux prescriptions de la loi.

– قضية رقم– 53882 بين (ش ه– ش ق) و (المكتب الجزائري المهني للحبوب ومن معه)
– قرار 05–03–1989 م.ق سنة 1990، عدد 3، ص 112، 113، 114، 115، 116 و117
– قرار المحكمة العليا :
من المقرر قانونا أنه يجوز للقاضي وفي إطار سلطته التقديرية طلب تقديم أي وثيقة من أي طرف ما دامت هذه الوثيقة ذات صلة بنزاع وما دام الطلب قبل اقفال المرافعة، ومن ثم فإن النص على القرار المطعون فيه، بعدم احترام مبدأ حياد القاضي، في غير محله يتعين رفضه.
لما كان من الثابت في قضية الحال أن قضاة الموضوع، طالبوا المطعون ضدها، تقديم وثائق ذات أهمية قانونية، في إثبات الإلتزامات احترموا الإجراءات ولم يخرجوا عن إطار سلطتهم التقديرية المخولة لهم.
ولما كان كذلك، فإن النعي على القرار المطعون فيه، بهذا الوجه في غير محله، ويتعين رفضه.

المادة 44 : يخضع فاقدو الأهلية، وناقصوها، بحسب الأحوال لأحكام الولاية، أو الوصاية، أو القوامة، ضمن الشروط و وفقا للقواعد المقررة في القانون.

Art. 44– Ceux qui sont complètement ou partiellement incapables, sont soumis, selon le cas, au régime de l'administration légale, de la tutelle ou de la curatelle dans les conditions et conformément aux règles prescrites par la loi.

Art. 45– Nul ne peut renoncer à sa capacité ou en modifier les conditions.

المادة 45 : ليس لأحد التنازل عن أهليته ولا لتغيير أحكامها.

Art. 46– Nul ne peut renoncer à sa liberté individuelle.

المادة 46 : ليس لأحد التنازل عن حريته الشخصية.

Art. 47– Celui qui subit une atteinte illicite à des droits inhérents à sa personnalité, peut en demander la cessation et la réparation du préjudice qui en sera résulté.

المادة 47 : لكل من وقع عليه اعتداء غير مشروع في حق من الحقوق الملازمة لشخصيته أن يطلب وقف هذا الاعتداء والتعويض عما يكون قد لحقه من ضرر.

Art. 48– Celui dont le droit à l'usage d'un nom est injustement contesté ou dont le nom a été indûment porté par un autre, peut demander la cessation de ce fait et la réparation du préjudice subi.

المادة 48 : لكل من نازعه الغير في استعمال اسمه دون مبرر، ومن انتحل الغير اسمه أن يطلب وقف هذا الاعتداء والتعويض، عما يكون قد لحقه من ضرر.

Chapitre II
Des personnes morales

الفصل الثاني
الأشخاص الاعتبارية

Art. 49– Les personnes morales sont :
– l'État, la wilaya, la commune,
– les établissements et offices publics dans les conditions déterminées par la loi,

– les entreprises socialistes et les coopératives, les associations et tout groupement auxquels la loi accorde la personnalité morale.

المادة 49 : الأشخاص الاعتبارية هي :
– الدولة، الولاية، والبلدية،
– المؤسسات، والدواوين العامة، ضمن الشروط التي يقررها القانون،

– المؤسسات الاشتراكية، والتعاونيات، والجمعيات، وكل مجموعة، التي يمنحها القانون شخصية اعتبارية.

Art. 50– La personne morale jouit, dans les limites déterminées par la loi, de tous les droits, à l'exclusion de ceux qui sont propres à la personne

المادة 50 : يتمتع الشخص الاعتباري بجميع الحقوق إلا ما كان منها ملازما لصفة الإنسان، وذلك في الحدود التي يقررها القانون.

physique.

Elle a notamment :

– un patrimoine,

– une capacité dans les limites déterminées dans l'acte constitutif ou établies par la loi,

– un domicile qui est le lieu où se trouve le siège de son administration. Les sociétés dont le siège social se trouve à l'étranger et qui exercent en Algérie, sont réputées, au regard de la loi interne, avoir leur siège en Algérie.

– Un représentant pour exprimer sa volonté,
– le droit d'ester en justice.

Art. 51– La loi détermine dans quelles conditions les établissements et organismes étatiques économiques et sociaux, les groupements, tels que les associations et coopératives, peuvent se constituer et acquérir la personnalité juridique ou la perdre.

Art. 52– Sous réserve des dispositions spéciales applicables aux établissements à caractère administratif et aux entreprises socialistes, l'État, en cas de participation directe à des rapports de droit civil, est représenté par le ministre des Finances.

– يكون لها خصوصا :

– ذمة مالية.

– أهلية في الحدود التي يعينها عقد إنشائها أو التي يقررها القانون.

– موطن وهو المكان الذي يوجد فيه مركز إدارتها. الشركات التي يكون مركزها الرئيسي في الخارج ولها نشاط في الجزائر يعتبر مركزها، في نظر القانون الداخلي، في الجزائر.

– نائب يعبر عن إرادتها.

– حق التقاضي.

المادة 51 : يعين القانون الشروط التي يجب توفيرها لتأسيس مؤسسات الدولة والمنشآت الاقتصادية، والاجتماعية والمجموعات مثل الجمعيات والتعاونيات واكتسابها الشخصية القانونية أو فقدها.

المادة 52 : يمثل وزير المالية الدولة في حالة المشاركة المباشرة في العلاقات التابعة للقانون المدني، وذلك مع مراعاة الأحكام الخاصة المطبقة على المؤسسات ذات الطبع الإداري و المؤسسات الاشتراكية.

LIVRE II
DES OBLIGATIONS ET DES CONTRATS

الكتاب الثاني
الإلتزامات والعقود

TITRE I
Des sources de l'obligation

الباب الأول
مصادر الإلتزام

Chapitre I
De la loi

الفصل الأول
القانون

Art. 53– Les obligations qui découlent directement et uniquement de la loi sont régies par des dispositions légales qui les ont établies.

المادة 53 : تسري على الإلتزامات الناجمة مباشرة عن القانون دون غيرها من النصوص القانونية التي قررها.

Chapitre II
Du contrat

الفصل الثاني
العقد

Section I
Dispositions préliminaires

القسم الأول
أحكام تمهيدية

Art. 54– Le contrat est une convention par laquelle une ou plusieurs personnes s'obligent, envers une ou plusieurs autres, à donner, à faire ou à ne pas faire quelque chose.

المادة 54 : العقد اتفاق يلتزم بموجبه شخص، أو عدة أشخاص آخرين، بمنح، أو فعل، أو عدم فعل شيء ما.

Art. 55– Le contrat est synallagmatique ou bilatéral, lorsque les contractants s'obligent réciproquement les uns envers les autres.

المادة 55 : يكون العقد ملزما للطرفين، متى تبادل المتعاقدان الإلتزام بعضهما بعضا.

Art. 56– Il est unilatéral lorsqu'une ou plusieurs personnes sont obligées envers une ou plusieurs autres, sans que de la part de ces derniers, il y ait d'engagement.

المادة 56 : يكون العقد ملزما لشخص، أو لعدة أشخاص، إذا تعاقد فيه شخص نحو شخص، أو عدة أشخاص آخرين دون التزام من هؤلاء الآخرين.

Art. 57– Il est commutatif lorsque chacune des parties s’engage à donner ou à faire une chose qui est regardée comme l’équivalent de ce qu’on lui donne ou de ce qu’on fait pour elle.

Lorsque l’équivalent consiste dans la chose de gain ou de perte pour chacune des parties, d’après un événement incertain, le contrat est aléatoire.

Art. 58– Le contrat, à titre onéreux est celui qui assujettit chacune des parties à donner ou à faire quelque chose.

Section II
Des conditions du contrat

I – Du consentement

Art. 59– Le contrat se forme dès que les parties ont échangé leurs volontés concordantes, sans préjudice des dispositions légales.

Art. 60– On peut déclarer sa volonté verbalement, par écrit ou par les signes généralement en usage ou encore par une conduite telle qu’elle ne laisse aucun doute sur la véritable intention de son auteur.

La déclaration de volonté peut être tacite lorsque la loi ou les parties n’exigent pas qu’elle soit expresse.

Art. 61– Une déclaration de volonté

المادة 57 : يكون العقد تبادليا متى التزم أحد الطرفين بمنح، أو فعل شيء، يعتبر معادلا لما يمنح، أو يفعل له.

إذا كان الشيء المعادل محتويا على حظ ربح، أو خسارة لكل واحد من الطرفين على حسب حادث غير محقق فإن العقد يعتبر عقد غرر.

المادة 58 : العقد بعوض هو الذي يلزم كل واحد من الطرفين إعطاء، أو فعل شيء ما.

القسم الثاني
شروط العقد

1 – الرضاء

المادة 59 : يتم العقد بمجرد أن يتبادل الطرفان التعبير عن إرادتهما المتطابقتين دون الإخلال بالنصوص القانونية.

المادة 60 : التعبير عن الإرادة يكون باللفظ، وبالكتابة، أو بالإشارة المتداولة عرفا كما يكون باتخاذ موقف لا يدع أي شك في دلالته على مقصود صاحبه.

و يجوز أن يكون التعبير عن الإرادة ضمنيا إذا لم ينص القانون أو يتفق الطرفان على أن يكون صريحا.

المادة 61 : ينتج التعبير عن الإرادة

produit son effet dès qu'elle parvient à la connaissance de son destinataire. Celui-ci sera réputé avoir pris connaissance de la déclaration dès sa réception, à moins de preuve contraire.

Art. 62– Si l'auteur de la déclaration décède ou devient incapable avant que celle-ci ne produise son effet, la déclaration n'est pas moins efficace au moment où elle parvient à la connaissance de son destinataire, à moins que le contraire ne résulte de la déclaration de volonté ou de la nature des choses.

Art. 63– Lorsqu'un délai est fixé pour l'acceptation, l'auteur de l'offre est lié par son offre jusqu'à l'expiration de ce délai.
La fixation du délai peut résulter implicitement des circonstances ou de la nature de l'affaire.

Art. 64– Si, en séance contractuelle, une offre est faite à une personne, sans fixation de délai pour l'acceptation, l'auteur de l'offre est délié si l'acceptation n'a pas lieu immédiatement. Il en est de même si l'offre est faite de personne à personne au moyen du téléphone ou de tout autre moyen similaire.

Toutefois, le contrat est conclu, même si l'acceptation n'est pas immédiate, lorsque, dans l'intervalle entre l'offre et l'acceptation, rien n'indique que

أثره في الوقت الذي يتصل فيه، بعلم من وجه إليه، ويعتبر وصول التعبير قرينة على العلم به ما لم يقم الدليل على عكس ذلك.

المادة 62 : إذا مات من صدر منه التعبير عن الإرادة أو فقد أهلية قبل أن ينتج التعبير أثره، فان ذلك لا يمنع من ترتب هذا الأثر عند اتصال التعبير بعلم من وجه إليه، هذا ما لم يتبين العكس من التعبير أو من طبيعة التعامل.

المادة 63 : إذا عين أجل للقبول التزم الموجب بالبقاء على إيجابه إلى انقضاء هذا الأجل.

وقد يستخلص الأجل من ظروف الحال، أو من طبيعة المعاملة.

المادة 64 : إذا صدر الإيجاب في مجلس العقد لشخص حاضر دون تحديد أجل القبول فورا وكذلك إذا صدر الإيجاب من شخص إلى آخر بطريق الهاتف أو بأي طريق مماثل.

غير أن العقد يتم، ولو لم يصدر القبول فورا، إذا لم يوجد ما يدل على أن الموجب قد عدل عن إيجابه في الفترة ما بين الإيجاب والقبول،

l'auteur de l'offre l'ait rétractée, pourvu que la déclaration de l'acceptation ait lieu avant que la séance contractuelle ne prenne fin.

وكان القبول صدر قبل أن ينفض مجلس العقد.

Art. 65– Lorsque les parties ont exprimé leur accord sur tous les points essentiels du contrat et ont réservé de s'entendre par la suite sur des points de détails, sans stipuler que faute d'un tel accord, le contrat serait sans effet, ce contrat est réputé conclu, les points de détails seront alors, en cas de litige, déterminés par le tribunal, conformément à la nature de l'affaire, aux prescriptions de la loi, à l'usage à l'équité.

المادة 65 : إذا اتفق الطرفان على جميع المسائل الجوهرية في العقد واحتفظا بمسائل تفصيلية يتفقان عليها فيما بعد ولم يشترطا أن لا أثر للعقد عند عدم الاتفاق عليها، اعتبر العقد منبرما وإذا قام خلاف على المسائل التي لم يتم الاتفاق عليها، فان المحكمة تقضي فيها طبقا لطبيعة المعاملة ولأحكام القانون، والعرف، والعدالة.

Art. 66– L'acceptation qui modifie l'offre ne vaut que comme une offre nouvelle.

المادة 66 : لا يعتبر القانون الذي يغير الإيجاب إلا إيجابا جديدا.

Art. 67– Sauf convention ou disposition contraire, le contrat entre absents est réputé conclu dans le lieu et au moment où l'auteur de l'offre a pris connaissance de l'acceptation.

المادة 67 : يعتبر التعاقد ما بين الغائبين قد تم في المكان وفي الزمان اللذين يعلم فيهما الموجب بالقبول، ما لم يوجد اتفاق أو نص قانوني يقضي بغير ذلك.

L'auteur de l'offre est réputé avoir eu connaissance de l'acceptation dans le lieu et au moment où l'acceptation lui est parvenue.

ويفترض أن الموجب قد علم بالقبول في المكان، وفي الزمان اللذين وصل إليه فيهما القبول.

Art. 68– Lorsque l'auteur de l'offre ne devait pas, en raison soit de la nature de l'affaire, soit des usages du commerce, soit d'autres circonstances,

المادة 68 : إذا كانت طبيعة المعاملة، أو العرف التجاري، أو غير ذلك من الظروف، تدل على أن الموجب لم يكن لينتظر تصريحا بالقبول فان

s'attendre à une acceptation expresse, le contrat est réputé conclu si l'offre n'a pas été refusée dans un délai convenable. L'absence de réponse vaut acceptation lorsque l'offre se rapporte à des relations d'affaires déjà existantes entre les parties ou lorsqu'elle est seulement dans l'intérêt de son destinataire.

العقد يعتبر قد تم، إذا لم يرفض الإيجاب في وقت مناسب.

ويعتبر السكوت في الرد قبولا، إذا اتصل الإيجاب بتعامل سابق بين المتعاقدين، أو إذا كان الإيجاب لمصلحة من وجه إليه.

Art. 69– En matière d'enchères, le contrat n'est formé que par l'adjudication prononcée. L'enchère s'éteint dès qu'une surenchère, même nulle, est émise.

المادة 69 : لا يتم العقد في المزايدات إلا برسم المزاد ويسقط بمزاد أعلى ولو كان باطلا.

Art. 70– L'acceptation dans un contrat d'adhésion résulte de l'adhésion d'une partie à un projet réglementaire que l'auteur établit sans en permettre la discussion.

المادة 70 : يحصل القبول في عقد الإذعان بمجرد التسليم لشروط مقررة يضعها الموجب ولا يقبل المناقشة فيها.

Art. 71– La convention par laquelle les parties ou l'une d'elles promettent de conclure dans l'avenir un contrat déterminé, n'a d'effet que si les points essentiels du contrat envisagé et le délai dans lequel ce contrat doit être conclu, sont précisés.

المادة 71 : الاتفاق الذي يعد له كل المتعاقدين أو أحدهما بإبرام عقد معين في المستقبل لا يكون له أثر إلا إذا عينت جميع المسائل الجوهرية للعقد المراد إبرامه، والمدة التي يجب إبرامه فيها.

Lorsque la loi subordonne la conclusion du contrat à l'observation d'une certaine forme, celle-ci s'applique également à la convention renfermant la promesse de contracter.

وإذا اشترط القانون لتمام العقد استيفاء شكل معين فهذا الشكل يطبق أيضا على الاتفاق المتضمن الوعد بالتعاقد.

– قضية رقم 154760 بين (ب م) و (ف م زوجة ق ع) قرار في 17-04-1996 م.ق سنة 1996، عدد 1، ص 99، 100، 101 و102
– قرار المحكمة العليا :
إذا كان القانون يخول للقاضي سلطة إصدار حكم قضائي يقوم مقام العقد في حالة ما إذا نكل الطرف الآخر عن تنفيذ الوعد، فإنه إشترط مع ذلك ضرورة توافر الشروط الشكلية في الوعد بالبيع.
ومتى ثبت ڗفي قضية الحال- إنعدام وجود وعد رسمي لبيع الفيلا، ورفض البائع التوجه أمام الموثق لتوثيق البيع العرفي، فليس أمام المطعون ضدها إلا المطالبة بالتعويض، كأثر قانوني لعدم تنفيذ التزام قانوني، لا تتوفر فيه الشكلية القانونية. وأن استجابة القضاة لمطلبها وإصدار حكم يقوم مقام العقد العرفي، يكونوا قدأساءوا تطبيق القانون وفهم إجتهادات المحكمة العليا.

المادة 72 : إذا وعد شخص بإبرام عقد ثم نكل وقاضاه المتعاقد الآخر طالبا تنفيذ الوعد، وكانت الشروط اللازمة لتمام العقد وخاصة ما يتعلق منها بالشكل متوافرة، قام الحكم مقام العقد.

Art. 72– Lorsque la partie qui s'est obligée à conclure un contrat s'y refuse, le tribunal peut, à la demande de l'autre partie, si les conditions requises pour la conclusion de ce contrat sont réunies notamment celles relatives à la forme, rendre une décision qui vaut contrat.

المادة 73 : إذا تم العقد بطريق النيابة، كان شخص النائب لا شخص الأصيل هو محل الاعتبار عند النظر في عيوب الرضاء، أو في أثر العلم ببعض الظروف الخاصة، أو افتراض العلم بها حتما.

Art. 73– Lorsque le contrat est conclu par voie de représentation, on doit prendre en considération, non la personne du représenté, mais celle du représentant, en ce qui concerne les vices du consentement ou les effets attachés au fait que l'on aurait connu ou que l'on aurait dû nécessairement connaître certaines circonstances spéciales.

غير أنه إذا كان النائب وكيلا ويتصرف وفقا لتعليمات معينة صادرة من موكله، فليس للموكل أن يتمسك بجهل النائب لظروف كان

Toutefois, lorsque le représentant est un mandataire qui agit suivant les instructions précises de son mandat, celui-ci ne peut invoquer l'ignorance

par son mandataire des circonstances qu'il devait nécessairement connaître.

يعلمها هو، أو كان من المفروض حتما أن يعلمها.

Art. 74– Le contrat conclu par le représentant dans les limites de ses pouvoirs au nom du représenté, engendre les droits et obligations directement au profit du représenté et contre lui.

المادة 74 : إذا أبرم النائب في حدود نيابته عقدا باسم الأصيل فإن ما ينشأ عن هذا العقد من حقوق، والتزامات يضاف إلى الأصيل.

Art. 75– Lorsqu'au moment de la conclusion du contrat, le contractant ne s'est pas fait connaître comme représentant, le contrat ne produit ses effets au profit du représenté ou contre lui que si celui avec lequel le représentant contracte devait nécessairement connaître le rapport de représentation, ou s'il était indifférent au tiers de traiter avec l'un ou l'autre.

المادة 75 : إذا لم يعلن المتعاقد وقت إبرام العقد أنه يتعاقد بصفته نائبا، فإن أثر العقد لا يضاف إلى الأصيل دائنا أو مدينا، إلا إذا كان من المفروض حتما أن من تعاقد معه النائب يعلم بوجود النيابة أو كان يستوي عنده أن يتعامل مع الأصيل أو النائب.

Art. 76– Si le représentant et le tiers avec lequel il a contracté ont ignoré, au moment de la conclusion du contrat, l'extinction du rapport de représentation, les effets du contrat prennent naissance dans le patrimoine du représenté ou de ses ayants cause.

المادة 76 : إذا كان النائب ومن تعاقد معه يجهلان معا وقت العقد انقضاء النيابة، فإن أثر العقد الذي يبرمه، حقا كان أو التزاما، يضاف إلى الأصيل أو خلفائه.

Art. 77– Sous réserve des dispositions contraires de la loi et des règles relatives au commerce, nul ne peut, au nom de celui qu'il représente, contracter avec soi-même, soit pour son propre compte, soit pour le compte d'autrui, sans l'autorisation du représenté, lequel peut, toutefois, dans ce cas, ratifier le contrat.

المادة 77 : لا يجوز لشخص أن يتقاعد مع نفسه باسم من ينوب عنه سواء أكان التعاقد لحسابه هو أم لحساب شخص آخر، دون ترخيص من الأصيل على أنه يجوز للأصيل في هذه الحالة أن يجيز التقاعد كل ذلك مع مراعاة ما يخالفه، مما يقضي به القانون وقواعد التجارة.

Art. 78– Toute personne est capable de contacter à moins qu'elle ne soit déclarée totalement ou partiellement incapable en vertu de la loi.

المادة 78 : كل شخص أهل للتعاقد ما لم تسلب أهليته أو يحد منها بحكم القانون.

Art. 79– En ce qui concerne les règles de capacité des mineurs, interdits judiciaires et légaux et autres incapables, il est fait application des dispositions prévues à cet effet par le code de la famille.

المادة 79 : تسري على القصر، والمحجور عليهم وغيرهم من عديمي الأهلية قواعد الأهلية المنصوص عليها في مدونة الأحوال الشخصية.

Art. 80– Lorsqu'un individu est sourd-muet, sourd-aveugle ou aveugle-muet et qu'il ne peut, par suite de cette infirmité, exprimer sa volonté, le tribunal peut lui nommer un conseil judiciaire pour l'assister dans les actes où son intérêt l'exige.

المادة 80 : إذا كان الشخص أصم أبكم، أو أعمى أصم، أو أعمى أبكم، وتعذر عليه بسبب تلك العاهة التعبير عن إرادته، جاز للمحكمة أن تعين له وصيا قضائيا يعاونه في التصرفات التي تقتضيها مصلحته.

Est annulable tout acte pour lequel l'assistance d'un conseil judiciaire a été décidée, s'il a été accompli par la personne pourvue de conseil judiciaire, sans l'assistance de ce conseil postérieurement à la transcription de la décision prononçant l'assistance.

ويكون قابلا لإبطال كل تصرف عين من أجله وصي قضائي إذا صدر من الموصى عليه بدون حضور الوصي بعد تقييد قرار الوصاية.

Art. 81– L'annulation du contrat peut être demandée par la partie qui, au moment de le conclure, a commis une erreur essentielle.

المادة 81 : يجوز للمتعاقد الذي وقع في غلط جوهري وقت إبرام العقد، أن يطلب إبطاله.

- قضية رقم 49339 (خ ل) و(ت أ) قرار 14-11-1988 م.ق سنة 1990، عدد 4، ص 147، 148 و49
- قرار المحكمة العليا :
من المقرر قانونا أنه يجوز للمتعاقد الذي وقع في غلط جوهري وقت ابرام العقد أن يطلب ابطاله ومن المقرر أيضا أنه يعتبر الغلط جوهريا إذا وقع في ذات المتعاقد أو في صفة من صفاته وكانت تلك الذات أو الصفة السبب الرئيسي في التعاقد ومن ثم فإن القضاء بما يخالف هذين المبدأين يعد خرقا للقانون.
لما كان من الثابت في قضية الحال أن الطاعن لم يلتزم بالعقد إلا على اعتبار صفة المهندس للمطعون ضده دون أن يقدم هذا الأخير أية وثيقة تثبت صفته هذه فإن قضاة المجلس بتأييدهم للحكم المستأنف القاضي على الطاعن أن يدفع للمطعون ضده أجوره المستحقة خرقوا القانون.
ومتى كان كذلك استوجب نقض القرار المطعون فيه.المادة 81 و 82

Art. 82– L'erreur est essentielle lorsque sa gravité atteint un degré tel que, si cette erreur n'avait pas été commise, la partie qui s'est trompée n'aurait pas conclu le contrat.
L'erreur est essentielle notamment :
– lorsqu'elle porte sur une qualité de la chose que les parties ont considérée comme substantielle ou qui doit être considérée comme telle, eu égard aux conditions dans lesquelles le contrat a été conclu et à la bonne foi qui doit régner dans les affaires,

– lorsqu'elle porte sur l'identité ou sur l'une des qualités de la personne avec qui l'on contacte, si cette identité ou cette qualité est la cause principale ayant déterminé la conclusion du contrat.

المادة 82 : يكون الغلط جوهريا إذا بلغ حدا من الجسامة بحيث يمتنع معه المتعاقد عن إبرام العقد لو لم يقع في هذا الغلط.

و يعتبر الغلط جوهريا على الأخص إذا وقع في صفة للشيء يراها المتعاقدان جوهرية، أو يجب اعتبارها كذلك نظرا لشروط العقد ولحسن النية.

إذا وقع في ذات المتعاقد أو في صفة من صفاته، وكانت تلك الذات أو هذه الصفة السبب الرئيسي في التعاقد.

Art. 83– À défaut de disposition légale contraire, l'erreur de droit en-

المادة 83 : يكون العقد قابلا للإبطال لغلط في القانون إذا توفرت فيه

traîne l'annulabilité du contrat, si elle remplit les conditions de l'erreur de fait, conformément aux articles 81 et 82.

شروط الغلط في الواقع طبقا للمادتين 81 و82 ما لم يقض القانون بغير ذلك.

Art. 84– De simples erreurs de calcul ou de plume n'affectent pas la validité du contrat; elles doivent être corrigées.

المادة 84 : لا يؤثر في صحة العقد مجرد الغلط في الحساب ولا غلطات القلم، ولكن يجب تصحيح الغلط.

Art. 85– La partie qui est victime d'une erreur ne peut s'en prévaloir d'une façon contraire aux règles de la bonne foi. Elle reste notamment obligée par le contrat qu'elle a entendu conclure, si l'autre partie se déclare prête à l'exécuter.

المادة 85 : ليس لمن وقع في غلط أن يتمسك به على وجه يتعارض مع ما يقضي به حسن النية.
ويبقى بالأخص ملزما بالعقد قصد إبرامه إذا أظهر الطرف الآخر استعداده لتنفيذ هذا العقد.

Art. 86– Le contrat peut être annulé pour cause de dol, lorsque les manœuvres pratiquées par l'une des parties ou par son représentant, ont été telles que, sans ces manœuvres, l'autre partie n'aurait pas contracté.

المادة 86 : يجوز إبطال العقد للتدليس إذا كانت الحيل التي لجأ إليها أحد المتعاقدين أو النائب عنه، من الجسامة بحيث لولاها لما أبرم الطرف الثاني العقد.

Le silence intentionnel de l'une des parties au sujet d'un fait ou d'une modalité, constitue un dol quand il est prouvé que le contrat n'aurait pas été conclu, si l'autre partie en avait eu connaissance.

ويعتبر تدليسا السكوت عمدا عن واقعة أو ملابسة إذا ثبت أن المدلس عليه ما كان ليبرم العقد لو علم بتلك الواقعة أو هذه الملابسة.

Art. 87– La partie qui est victime du dol d'un tiers ne peut demander l'annulation du contrat, que s'il est établi que l'autre partie a connu ou dû nécessairement connaître le dol.

المادة 87 : إذا صدر التدليس من غير المتعاقدين، فليس للمتعاقد المدلس عليه أن يطلب إبطال العقد، ما لم يثبت أن المتعاقد الآخر كان يعلم، أو كان من المفروض حتما أن يعلم بهذا التدليس.

Art. 88– Le contrat est annulable pour cause de violence, si l'une des parties a contracté sous l'empire d'une crainte fondée que lui aurait inspirée sans droit, l'autre partie.
La crainte est réputée fondée lorsque la partie qui l'invoque devait croire, d'après les circonstances, qu'un danger grave et imminent la menaçait elle-même, ou l'un de ses proches, dans sa vie, sa personne, son honneur ou ses biens.
Dans l'appréciation de la contrainte, il est tenu compte du sexe, de l'âge, de la condition sociale et de la santé de la victime, ainsi que de toutes les autres circonstances susceptibles d'influer sur sa gravité.

المادة 88 : يجوز إبطال العقد للإكراه إذا تعاقد شخص تحت سلطان رهبة بينة بعثها المتعاقد الآخر في نفسه دون حق.

وتعتبر الرهبة قائمة على بينة إذا كانت ظروف الحال تصور للطرف الذي يدعيها أن خطرا جسيما محدقا يهدده هو، أو أحد أقاربه، في النفس، أو الجسم، أو الشرف، أو المال.

ويراعى في تقدير الإكراه جنس من وقع عليه هذا الإكراه، وسنه، وحالته الاجتماعية، والصحية، وجميع الظروف الأخرى التي من شأنها أن تؤثر في جسامة الإكراه.

Art. 89– Lorsque la violence est exercée par un tiers, la victime ne peut demander l'annulation du contrat que s'il est établi que l'autre partie en avait ou devait nécessairement en avoir connaissance.

المادة 89 : إذا صدر الإكراه من غير المتعاقدين، فليس للمتعاقد المكره أن يطلب إبطال العقد إلا إذا أثبت أن المتعاقد الآخر كان يعلم أو كان من المفروض حتما أن يعلم بهذا الإكراه.

Art. 90– Si les obligations de l'un des contrats sont hors de toute proportion avec l'avantage qu'il retire du contrat ou avec les obligations de l'autre contractant et s'il est établi que la partie lésée n'a conclu le contrat que par suite de l'exploitation par l'autre partie de sa légèreté notoire ou d'une passion effrénée, le juge peut, sur la demande du contractant lésé, annuler le contrat ou réduire les obligations de

المادة 90 : إذا كانت إلتزامات أحد المتعاقدين متفاوتة كثيرا في النسبة مع ما حصل عليه هذا المتعاقد من فائدة بموجب العقد أو مع التزامات المتعاقد الآخر، وتبين أن المتعاقد المغبون لم يبرم العقد إلا أن المتعاقد الآخر قد استغل فيه ما غلب عليه من طيش أو هوى، جاز للقاضي بناء على طلب المتعاقد المغبون أن يبطل العقد أو أن ينقص إلتزامات هذا المتعاقد.

ce contractant.
L'action tendant à cet effet doit, sous peine d'irrecevabilité doit être intentée dans le délai d'un an à partir de la date du contrat.
Lorsqu'il s'agit d'un contrat à titre onéreux, l'autre partie peut éviter l'action en annulation en offrant de verser un supplément que le juge reconnaîtra suffisant pour réparer la lésion.

ويجب أن ترفع الدعوى بذلك خلال سنة من تاريخ العقد، وإلا كانت غير مقبولة.

ويجوز في عقود المعاوضة أن يتوقى الطرف الآخر دعوى الإبطال، إذا عرض ما يراه القاضي كافيا لرفع الغبن.

Art. 91– L'article 90 est applicable sans préjudice des dispositions spéciales relatives à la lésion dans certains contrats.

المادة 91 : يراعى في تطبيق المادة 90 عدم الإخلال بالأحكام الخاصة بالغبن في بعض العقود.

II – De l'objet.

2 – المحل

Art. 92– Les choses futures et certaines peuvent être l'objet d'une obligation.
Cependant, toute convention sur la succession d'une personne vivante, est nulle, même si elle est faite de son consentement, sauf dans les cas prévus par la loi.

المادة 92 : يجوز أن يكون محل الإلتزام شيئا مستقبلا ومحققا.
غير أن التعامل في تركة إنسان على قيد الحياة باطل ولو كان برضاه، إلا في الأحوال المنصوص عليها في القانون.

Art. 93– Si l'obligation a pour objet une chose impossible en soi, le contrat est radicalement nul.

المادة 93 : إذا كان محل الالتزامات مستحيلا في ذاته كان العقد باطلا بطلانا مطلقا.

Art. 94– Si l'objet de l'obligation n'est pas un corps certain, il doit, sous peine de nullité, être déterminé quant à son espèce et quant à sa quotité.

المادة 94 : إذا لم يكن محل الالتزام معينا بذاته، وجب أن يكون معينا بنوعه، ومقداره وإلا كان العقد باطلا.

Toutefois, il suffit que l'objet soit déterminé quant à son espèce, si le

ويكفي أن يكون المحل معينا بنوعه فقط إذا تضمن العقد ما يستطاع به

contrat fournit le moyen d'en préciser la quotité. À défaut de convention sur la qualité ou si celle-ci ne peut être déterminée par l'usage ou par toute autre circonstance, le débiteur doit fournir une chose de qualité moyenne.

تعيين مقداره. وإذا لم يتفق المتعاقدان على درجة الشيء، من حيث جودته ولم يكن تبيين ذلك من العرف أو من أي ظرف آخر، إلتزم المدين بتسليم شيء من صنف متوسط.

Art. 95– L'obligation ayant pour objet une somme d'argent ne porte que sur la somme numérique énoncée au contrat, indépendamment de toute augmentation ou diminution de la valeur de la monnaie au moment de paiement.

المادة 95 : إذا كان محل الإلتزام نقودا، التزم المدين بقدر عددها المذكور في العقد دون أن يكون لإرتفاع قيمة هذه النقود أو لانخفاضها وقت الوفاء أي تأثير.

Art. 96– Le contrat est nul si l'objet est contraire à l'ordre public ou aux bonnes mœurs.

المادة 96 : إذا كان محل الالتزام مخالفا للنظام العام، أو الآداب كان العقد باطلا.

Art. 97– Le contrat est nul lorsqu'on s'oblige sans cause ou pour une cause contraire à l'ordre public ou aux bonnes mœurs.

المادة 97 : إذا إلتزم المتقاعد لسبب غير مشروع أو لسبب مخالف للنظام العام أو للآداب كان العقد باطلا.

– قضية رقم 43098 بين (ب س) و(أ ع) قرار 12–04–1987 م.ق سنة 1990، عدد 4، ص 85، 86، و87
– قرار المحكمة العليا :
من المقرر قانونا أنه إذا التزم المتعاقد لسبب غير مشروع أو لسبب مخالف للنظام العام أو للآداب كان العقد باطلا ومن ثم فإن القضاء بما يخالف هذا المبدأ يعد مخالفا للقانون.
لما كان من الثابت في قضية الحال أن عقد إيجار المنزل المتنازع عليه معد لإستغلاله في الدعارة، فإن قضاة المجلس بمناقشتهم لهذا العقد وإعتماده كوثيقة رتب عليها التزامات بالرغم من بطلانه بطلانا مطلقا خالفوا القانون.ومتى كان ذلك استوجب نقض القرار المطعون فيه.

Art. 98– Toute obligation est présumée avoir une cause licite, tant que le contraire n'est pas prouvé.

La cause exprimée dans le contrat est considérée comme vraie jusqu'à preuve contraire. Lorsque la preuve de la simulation de la cause est administrée, il incombe à celui qui soutient que l'obligation a une autre cause licite, de la prouver.

المادة 98 : كل التزام مفترض أن له سببا مشروعا، ما لم يقم الدليل على غير ذلك.

ويعتبر السبب المذكور في العقد هو السبب الحقيقي حتى يقوم الدليل على ما يخالف ذلك، فإذا قام الدليل على صورية السبب فعلى من يدعي أن للالتزام سببا آخر مشروعا أن يثبت ما يدعيه.

III – De la nullité du contrat

3 – بطلان العقد

Art. 99– Lorsque la loi reconnaît à l'un des contractants le droit de faire annuler le contrat, l'autre contractant ne peut pas prévaloir de ce droit.

المادة 99 : إذا جعل القانون لأحد المتعاقدين حقا في إبطال العقد فليس للمتعاقد الآخر أن يتمسك بهذا الحق.

Art. 100– Le droit de faire annuler le contrat s'éteint par la confirmation expresse ou tacite.
La confirmation rétroagit à la date du contrat, sans préjudice des droits des tiers.

المادة 100 : يزول حق إبطال العقد بالإجازة الصريحة أو الضمنية
وتستند الإجازة إلى التاريخ الذي تم فيه العقد، دون إخلال بحقوق الغير.

Art. 101– Si le droit de faire annuler le contrat n'est pas invoqué, il se prescrit par dix ans.

Ce délai court, en cas d'incapacité, du jour de la cessation de cette incapacité, en cas d'erreur ou de dol, du jour où ils ont été découverts, en cas de violence, du jour où elle a cessé. Toutefois, l'annulation ne peut plus être invoquée

المادة 101 : يسقط الحق في إبطال العقد إذا لم يتمسك به صاحبه خلال عشر سنوات.

ويبدأ سريان هذه المدة، في حالة نقص الأهلية من اليوم الذي يزول فيه هذا السبب، وفي حالة الغلط أو التدليس من اليوم الذي يكشف فيه، وفي حالة الإكراه، من يوم انقطاعه غير أنه لا يجوز التمسك بحق

الإبطال لغلط أو تدليس أو إكراه إذا انقضت خمسة عشر سنة من وقت تمام العقد.

pour cause d'erreur, de dol ou de violence, lorsque, depuis la conclusion du contrat, quinze ans se sont écoulés.

– قضية رقم 136433 بين (ب خ ومن معه) و (ب ومن معها) قرار في 13-11-1996 م.ق سنة 1997، عدد 1، ص 17، 18، 19 و20
– قرار المحكمة العليا :
من المقرر قانونا أنه " يسقط الحق في إبطال العقد إذا لم يتمسك به صاحبه خلال عشر سنوات ويبدأ سريان هذه المدة، في حالة نقص الأهلية من اليوم الذي يزول فيه هذا السبب".
ولما كان ثابتا أن قضاة الموضوع لما قضوا بإبطال العقد العرفي المتنازع من أجله، رغم أن المطعون ضدهم لم يتمسكوا بإبطاله خلال المدة المذكورة، كما أن أصغرهم سنا عندما بلغ سن الرشد لم يتمسك به هو الآخر وعليه فإن حقهم في طلب إبطال العقد قد سقط بحكم القانون.

المادة 102 : إذا كان العقد باطلا بطلانا مطلقا جاز لكل ذي مصلحة أن يتمسك بهذا البطلان، وللمحكمة أن تقضي به من تلقاء نفسها ولا يزول البطلان بالإجازة.

Art. 102– Lorsque le contrat est frappé de nullité absolue, cette nullité peut être invoquée par toute personne intéressée et même prononcée d'office par le tribunal. Elle ne peut disparaître par confirmation.

وتسقط دعوى البطلان بمضي خمسة عشر سنة من وقت إبرام العقد.

L'action en nullité se prescrit par quinze ans, à partir de la conclusion du contrat.

المادة 103 : يعاد المتعاقدان إلى الحالة التي كانا عليها قبل العقد في حالة بطلان العقد أو إبطاله. فإن كان هذا مستحيلا جاز الحكم بتعويض معادل.

Art. 103– Lorsque le contrat est nul ou annulé, les parties sont restituées dans l'état où elles se trouvaient auparavant. Si cette restitution est impossible, elles peuvent être indemnisées d'une manière équivalente.

غير أنه لا يلزم ناقص الأهلية، إذا

Toutefois, lorsque le contrat d'un in-

capable est annulé à raison de son incapacité, l'incapable n'est obligé de restituer que la valeur du profit qu'il a retiré de l'exécution du contrat.

بطل العقد لنقص أهليته، أن يرد غير ما عاد عليه من منفعة بسبب تنفيذ العقد.

Art. 104– Lorsqu'une partie du contrat est nulle ou annulable, cette partie est seule frappée de nullité, à moins qu'il ne soit établi que le contrat n'aurait pas été conclu sans la partie qui est nulle ou annulable, auquel cas le contrat est nul pour le tout.

المادة 104 : إذا كان العقد في شق منه باطلا أو قابلا للإبطال، فهذا الشق وحده هو الذي يبطل، إلا إذا تبين أن العقد ما كان ليتم بغير الشق الذي وقع باطلا، أو قابلا للإبطال فيبطل العقد كله.

Art. 105– Lorsqu'un contrat nul ou annulable répond aux conditions d'existence d'un autre contrat, il vaut comme tel s'il y a lieu d'admettre que sa conclusion, à ce titre, a été voulue par les parties.

المادة 105 : إذا كان العقد باطلا أو قابلا للإبطال وتوفرت فيه أركان عقد آخر فان العقد يكون صحيحا باعتباره العقد الذي توفرت أركانه، إذا تبين أن نية المتعاقدين كانت تنصرف إلى إبرام هذا العقد.

Section III
Des effets du contrat

القسم الثالث
آثار العقد

Art. 106– Le contrat fait la loi des parties. Il ne peut être révoqué, ni modifié que de leur consentement mutuel ou pour les causes prévues par la loi.

المادة 106 : العقد شريعة المتعاقدين، فلا يجوز نقضه، ولا تعديله إلا باتفاق الطرفين، أو للأسباب التي يقررها القانون.

– قضية رقم 49174 بين (ش ج ت) و(ق ع) قرار 17–06–1987م.ق سنة 1990، عدد 3، ص 27، 28 و29
– قرار المحكمة العليا :
من المقرر قانونا أن العقد شريعة المتعاقدين فلا يجوز نقضه ولا تعديله إلا باتفاق الطرفين أو للأسباب التي يقررها القانون، ومن المقرر أيضا أن إثبات الإلتزام المتنازع فيه يقع على عاتق المتذرع به، ومن ثم فإن القضاء

بما يخالف هذين المبدئين يعد خرقا للقانون وفقدانا للقاعدة القانونية الشرعية. لما كان من الثابت في قضية الحال أن جهة الإستئناف التي ألغت الحكم المستأنف والقضاء من جديد على الطاعنة أن تدفع للمطعون ضده تعويضات عن الأضرار الجسمانية والضرر اللاحق بسيارته بالرغم من عدم تحققها من تواجد سند الإلتزام دون أن تسعى الى تأويله طبقا لأحكام المادة 106 ق.م، فإنهم بقضائهم كما فعلوا خرقوا القانون ولم يعتمدوا على قاعدة قانونية شرعية.
ومتى كان كذلك استوجب نقض القرار المطعون فيه.106

- قضية رقم 182863 بين (م م وهران) و (خ م) قرار 08-12-1998 م.ق سنة 1998، عدد 2، ص 126، 127 و128
- قرار المحكمة العليا :
من المقرر قانونا أن "العقد شريعة المتعاقدين"
ولما ثبت - في قضية الحال- أن قضاة المجلس لما طبقوا المادة 173 من القانون التجاري وليس المادة 106 من القانون المدني خرقوا القانون لأن العقد المبرم بين طرفي النزاع ليس عقد إيجار ولكن عقد إستغلال مؤقت يمكن لصاحبة الجدران أن تلغيه خاصة وأن المادة 11 من العقد تنص على الفسخ لمجرد الإتفاق لأسباب أمنية أو ضرورات الإستغلال.
ومتى يكون كذلك فإنه يستوجب نقض القرار المطعون فيه.

- قضية رقم 29500 بين (ب س) و (ا ح) قرار 07-02-1983
- قرار المحكمة العليا :
إذا كان القانون قد عرف العقد بأنه شريعة المتعاقدين فلا يجوز نقضه ولا تعديله إلا باتفاق الطرفين أو للأسباب التي يقررها القانون فإن القضاء بخلاف هذا المبدأ يعد خرقا للقانون وتجاوزا للسلطة.
إذا كان موضوع الطلب أمام المجلس الفصل في قضية الطرد من السكن الذي يملكه المدعي فإن المجلس بفصله في صحة عقد إيجار يربط المدعي بديوان السكن المعتدل الكراء، الذي لم يكن طرفا في النزاع خرق أحكام القانون وإرتكب هفوة تجاوز السلطة.
وتأسيسا على ما تقدم يستوجب نقض القرار الذي قضى بإلغاء الحكم المستأنف ومن جديد صرح بأن المدعي ليس له أي حق قانوني في السكن المتنازع عليه باعتباره ملكا للدولة.

Art. 107– Le contrat doit être exécuté conformément à son contenu, et de bonne foi.

Il oblige le contractant, non seulement à ce qui y est exprimé, mais encore à tout ce que la loi, l'usage et l'équité considèrent comme une suite nécessaire de ce contrat d'après la nature de l'obligation.

Toutefois, lorsque, par suite d'événements exceptionnels, imprévisibles et ayant un caractère de généralité, l'exécution de l'obligation contractuelle, sans devenir impossible, devient excessivement onéreuse, de façon à menacer le débiteur d'une perte exorbitante, le juge peut, suivant les circonstances et après avoir pris en considération les intérêts des parties, réduire, dans une mesure raisonnable, obligation devenue excessive. Toute convention contraire est nulle.

المادة 107 : يجب تنفيذ العقد طبقا لما اشتمل عليه وبحسن نية.

ولا يقتصر العقد على إلزام المتعاقد بما ورد فيه فحسب، بل يتناول أيضا ما هو من مستلزماته وفقا للقانون، والعرف، والعدالة، بحسب طبيعة الالتزام.

غير أنه إذا طرأت حوادث استثنائية عامة لم يكن في الوسع توقعها وترتب على حدوثها أن تنفيذ الالتزام التعاقدي، وان لم يصبح مستحيلا، صار مرهقا للمدين بحيث يهدده بخسارة فادحة جاز للقاضي تبعا للظروف وبعد مراعاة لمصلحة الطرفين أن يرد الالتزام المرهق إلى الحد المعقول، ويقع باطلا كل اتفاق على خلاف ذلك.

Art. 108– Sous réserve des règles relatives à la succession, le contrat produit effet entre les parties et leurs ayants-cause, à titre universel, à moins qu'il ne résulte de la nature de l'affaire ou d'une disposition légale, que le contrat ne produit point d'effet à l'égard des ayants cause, à titre universel.

المادة 108 : ينصرف العقد إلى المتعاقدين والخلف العام، ما لم يتبين من طبيعة التعامل، أو من نص القانون، أن هذا الأثر لا ينصرف إلى الخلف العام كل ذلك مع مراعاة القواعد المتعلقة بالميراث.

Art. 109– Les obligations et droits personnels créés par des contrats relativement à une chose qui a été trans-

المادة 109 : إذا أنشأ العقد التزامات، وحقوقا، شخصية تتصل بشيء انتقل بعد ذلك إلى خلف خاص، فأن

mise ultérieurement à des ayants cause, à titre particulier, ne se transmettent à ces derniers, en même temps que la chose, que lorsqu'ils en sont des éléments essentiels, et que les ayants cause en ont eu connaissance lors de la transmission de cette chose.

هذه الالتزامات والحقوق تنتقل إلى هذا الخلف في الوقت الذي ينتقل فيه الشيء، إذا كانت من مستلزماته وكان الخلف الخاص يعلم بها وقت انتقال الشيء إليه.

Art. 110– Lorsque le contrat se forme par adhésion, le juge peut, si le contrat contient des clauses léonines, modifier ces clauses ou en dispenser la partie adhérente et cela, conformément aux règles de l'équité. Toute convention contraire est nulle.

المادة 110 : إذا تم العقد بطريقة الإذعان، وكان قد تضمن شروطا تعسفية، جاز للقاضي أن يعدل هذه الشروط أو أن يعفي الطرف المذعن منها، وذلك وفقا لما تقضي به العدالة ويقع باطلا كل اتفاق على خلاف ذلك.

Art. 111– Lorsque les termes du contrat sont clairs, on ne peut s'en écarter, pour rechercher, par voie d'interprétation, quelle a été la volonté des parties.

المادة 111 : إذا كانت عبارة العقد واضحة فلا يجوز الانحراف عنها من طريق تأويلها للتعرف على إرادة المتعاقدين.

Lorsqu'il y a lieu à interprétation, on doit rechercher quelle a été l'intention commune des parties, sans s'arrêter au sens littéral des termes en tenant compte de la nature de l'affaire, ainsi que de la loyauté et de la confiance devant exister entre les contractants d'après les usages admis dans les affaires.

أما إذا كان هناك محل لتأويل العقد، فيجب البحث عن النية المشتركة للمتعاقدين دون الوقوف عند المعنى الحرفي للألفاظ، مع الاستهداء في ذلك بطبيعة التعامل، وبما ينبغي أن يتوافر من أمانة وثقة بين المتعاقدين، وفقا للعرف الجاري في المعاملات.

Art. 112– Le doute s'interprète au profit du débiteur.
Toutefois, l'interprétation des clauses obscures d'un contrat d'adhésion ne doit point préjudicier à la partie adhérente.

المادة 112 : يؤول الشك في مصلحة المدين.
غير أنه لا يجوز أن يكون تأويل العبارات الغامضة في عقود الإذعان ضارا بمصلحة الطرف المذعن.

Art. 113– Le contrat n'oblige point les tiers, mais il peut faire naître des droits à leur profit.

المادة 113 : لا يرتب العقد التزاما في ذمة الغير، ولكن يجوز أن يكسبه حقا.

Art. 114– Celui qui adresse au public une promesse de tiers n'oblige point le tiers. Il est tenu d'indemniser l'autre contractant, si le tiers refuse de s'engager. Il peut, toutefois, s'exonérer de l'obligation d'indemniser en effectuant la prestation à laquelle il s'est obligé.

المادة 114 : إذا تعهد شخص عن الغير فلا يتقيد الغير بتعهده، فان رفض الغير أن يلتزم، وجب على المتعهد أن يعوض من تعاقد معه ويجوز له مع ذلك أن يتخلص من التعويض بأن يقوم هو نفسه بتنفيذ ما التزم به.

Au cas où le tiers accepte l'engagement, son acceptation ne produit d'effet que du jour où elle est donnée, à moins qu'il ne résulte de son intention, expresse ou tacite, qu'elle doit rétroagir au jour de la convention.

أما إذا قبل الغير هذا التعهد، فان قبوله لا ينتج أثرا إلا من وقت صدوره، ما لم يتبين أنه قصد صراحة أو ضمنا أن يستند أثر هذا القبول إلى الوقت الذي صدر فيه التعهد.

Art. 115– Celui qui promet au public une récompense en échange d'une prestation déterminée, est tenu de la payer à celui qui a accompli la prestation, alors même que celui-ci aurait agi sans aucune considération de la promesse de récompense ou sans en avoir eu connaissance.

المادة 115 : من وعد الجمهور بجائزة يعطيها عن عمل معين يلزم بإعطائها لمن قام بالعمل، ولو قام به دون نظر إلى الوعد بالجائزة أو دون علم بها.

Lorsque le promettant n'a pas fixé le délai pour l'exécution de la prestation, il peut révoquer sa promesse par un avis au public, sans toutefois que cette révocation puisse avoir d'effet à l'égard de celui qui a déjà exécuté la prestation.

وإذا لم يعين الواعد أجلا لإنجاز العمل، جاز له الرجوع في وعده بإعلان الجمهور، على ألا يؤثر ذلك في حق من أتم العمل قبل الرجوع في الوعد.

Le droit de réclamer la récompense doit être exercé, sous peine de déchéance, dans le délai de six mois, à partir de la publication de l'avis de révocation.

وتسقط دعوى المطالبة بالجائزة إذا لم ترفع خلال ستة أشهر من تاريخ إعلانه العدول للجمهور.

Art. 116– On peut stipuler, en son propre nom, au profit d'un tiers, lorsqu'on a un intérêt personnel, matériel ou moral, à l'exécution de l'obligation stipulée.

المادة 116 : يجوز للشخص أن يتعاقد باسمه على التزامات يشترطها لمصلحة الغير، إذا كان له في تنفيذ هذه الالتزامات مصلحة شخصية مادية كانت أو أدبية.

Par l'effet de la stipulation et sauf convention contraire, le tiers bénéficiaire acquiert un droit direct contre celui qui s'est engagé à exécuter la stipulation et peut lui en réclamer le paiement. Le débiteur peut opposer au bénéficiaire les exceptions résultant du contrat.

ويترتب على هذا الاشتراط أن يكسب الغير حقا مباشرا قبل المتعهد بتنفيذ الاشتراط يستطيع أن يطالبه بوفائه، ما لم يتفق على خلاف ذلك، ويكون لهذا المدين أن يحتج ضد المنتفع بما يعارض مضمون العقد.

Le stipulant peut également poursuivre l'exécution de la prestation au profit du bénéficiaire, à moins qu'il ne résulte du contrat que l'exécution ne peut en être demandée que par ce dernier.

ويجوز كذلك للمشترط أن يطالب بتنفيذ ما اشترط لمصلحة المنتفع، إلا إذا تبين من العقد أن المنتفع وحده هو الذي يجوز له ذلك.

Art. 117– le stipulant peut, à l'exclusion de ses créanciers et de ses héritiers et à moins que ce ne soit contraire à l'esprit du contrat, révoquer la stipulation jusqu'à ce que le bénéficiaire ait déclaré au débiteur ou au stipulant, vouloir en profiter.

المادة 117 : يجوز للمشترط دون دائنيه أو وارثيه أن ينقص المشارطة قبل أن يعلن المنتفع إلى المتعهد أو إلى المشترط رغبته في الاستفادة منها، ما لم يكن ذلك مخالفا لما يقتضيه العقد.

Sauf la convention contraire, expresse ou tacite, cette révocation ne libère pas

ولا يرتب على نقض المشارطة أن تبرأ ذمة المتعهد قبل المشترط، إلا إذا اتفق صراحة أو ضمنا على خلاف

le débiteur envers le stipulant. Celui-ci peut substituer au tiers un autre bénéficiaire, ou s'appliquer à lui-même le bénéficiaire de l'opération.

ذلك، وللمشترط، إحلال منتفع آخر محل المنتفع الأول، كما له أن يستأثر لنفسه بالانتفاع من عملية الاشتراط.

Art. 118– La stipulation pour autrui peut intervenir au profit de personnes ou d'institutions futures, aussi bien qu'en faveur de personnes ou d'institutions non déterminées, au moment du contrat, pourvu qu'elles soient déterminables au moment où le contrat doit produire ses effets, en vertu de la stipulation.

المادة 118 : يجوز في الاشتراط لمصلحة الغير أن يكون المنتفع شخصا مستقبلا أو هيئة مستقبلة كما يجوز أن يكون شخصا أو هيئة لم يعينا وقت العقد متى كان تعيينهما مستطاعا في الوقت الذي يجب أن ينتج العقد فيه أثره طبقا للمشارطة.

Section IV
De la dissolution du contrat

القسم الرابع
انحلال العقد

Art. 119– Dans les contrats synallagmatiques, lorsqu'une des parties n'exécute pas son obligation, l'autre partie peut, après avoir mis le débiteur en demeure, réclamer l'exécution du contrat ou en demander la résolution avec réparation du préjudice, dans les cas, s'il y a lieu.

المادة 119 : في العقود الملزمة للجانبين، إذا لم يوف أحد المتعاقدين بالتزامه جاز للمتعاقد الآخر بعد إعذاره المدين أن يطالب بتنفيذ العقد أو فسخه، مع التعويض في الحالتين إذا اقتضى الحال ذاك.

Le juge peut accorder un délai au débiteur suivant les circonstances. Il peut aussi rejeter la demande en résolution, lorsque le manquement à l'obligation ne présente que peu d'importance par rapport à l'ensemble de la prestation promise.

ويجوز للقاضي أن يمنح المدين أجلا حسب الظروف، كما يجوز له أن يرفض الفسخ إذا كان ما لم يوف به المدين قليل الأهلية بالنسبة إلى كامل الالتزامات.

- قضية رقم 212782 بين (و ع آ) و (ش ج ت) قرار 12-01-2000 م.ق سنة 2001، عدد 1، ص 114، 115 و116
- قرار المحكمة العليا :
إن قضاة المجلس عندما منحوا للمطعون ضدها أجلا لتنفيذ إلتزاماتها معتمدين في ذلك على الظروف الأمنية الإستثنائية السائدة في المنطقة التي ترتب عنها عدم الوفاء بالإلتزامات الناشئة عن العقد بصفة مؤقتة، يكونون قد طبقوا القانون تطبيقا سليما.

- قضية رقم 223852 بين (م ع) و (م ع ق) قرار 24-05-2000 م.ق سنة 2001، عدد 1، ص 138، 139، 140، 141، 142، 143 و144
- قرار المحكمة العليا :
من الثابت قانونا أنه إذا لم يوف أحد المتعاقدين بالتزامه جاز للمتعاقد الآخر بعد إعذاره أن يطلب تنفيذ العقد أو فسخه مع التعويض في الحالتين إذا إقتضى الحال ذلك.
و المستفاد من القرار المطعون فيه أن المطعون ضدها التزمت بالبيع وأعطت للمشتري الطاعن مهلة ليعلن خلالها عن رغبته في الشراء وبعد فوات هذه المهلة المتفق عليها في الوعد بالبيع لم يعلن المشتري عن نيته في إتمام الشراء، مما جعل المطعون ضدها تتصرف في العقار بالبيع لشخص آخر وهوتصرف سليم من الناحية القانونية

- قضية رقم 34951 بين (ح ص) و(ز ق م) قرار 30-10-1985
- قرار المحكمة العليا :
من المقرر قانونا أنه في العقود الملزمة للجانبين إذا لم يوف أحد المتعاقدين بالتزامه جاز للمتعاقد الآخر بعد إعذار المدين أن يطلب فسخ العقد مع التعويض إذا إقتضى الحال ذلك، ومن ثم فإن القضاء بما يخالف هذا المبدأ خرق للقانون.
ولما كان ثابتا في قضية الحال أن المطعون ضدها لم تنكر وجود عقد الوعد بالبيع بينها وبين الطاعن وأنها طالبت بفسخ هذا العقد دون إعذار المدين، وهي بذلك قد أخلت بالتزامها التعاقدي مسببة ضررا للمدعي الذي من حقه أن يطالب بتعويض عما أصابه منه طبقا للمادة 124 ق.م. فإن اكتفاء قضاة الإستئناف برفض دعوى تعويض الطاعن تأسيسا على أنه هو الآخر قد ارتكب خطأ لكون المطعون ضدها أكدت بأنها طالبته بدفع باقي الثمن بهدف الإسراع في عملية إتمام البيع ولكنه رفض وتماطل فإنهم بقضائهم هذا لم يسببوا قرارهم تسبيبا كافيا.
ومتى كان كذلك استوجب نقض وإبطال القرار المطعون فيه.

Art. 120– Les parties peuvent convenir qu'en cas d'inexécution des obligations découlant du contrat, celui-ci sera résolu, de plein droit, dès que les conditions prévues par la clause se trouvent réalisées et sans que le tribunal puisse empêcher ou retarder la rupture du contrat. Cette clause laisse subsister la nécessité d'une mise en demeure dont le délai, à défaut de fixation par les parties contractantes, est déterminé suivant l'usage.

المادة 120 : يجوز الاتفاق على أن يعتبر العقد مفسوخا بحكم القانون عند عدم الوفاء بالالتزامات الناشئة عنه بمجرد تحقيق الشروط المتفق عليها وبدون حاجة إلى حكم قضائي. وهذا الشرط لا يعفي من الإعذار، الذي يحدد حسب العرف عند عدم تحديده من طرف المتعاقدين.

Art. 121– Dans les contrats synallagmatiques, si l'obligation est éteinte par suite d'impossibilité d'exécution, les obligations corrélatives sont également éteintes et le contrat est résolu de plein droit.

المادة 121 : في العقود الملزمة الجانبين إذا انقضى التزام بسبب تنفيذه انقضت معه الالتزامات المقابلة له وينفسخ العقد بحكم القانون.

Art. 122– Lorsque le contrat est résolu, les parties sont restituées dans l'état où elles se trouvaient auparavant. Si cette restitution est impossible, le tribunal peut allouer une réparation.

المادة 122 : إذا فسخ العقد أعيد المتعاقدان إلى الحالة التي كانا عليها قبل العقد، فإذا استحال ذلك جاز للمحكمة أن تحكم بالتعويض.

Art. 123– Dans les contrats synallagmatiques, si les obligations correspondantes sont exigibles, chacun des contractants peut refuser d'exécuter son obligation si l'autre n'exécute pas la sienne.

المادة 123 : في العقود الملزمة للجانبين إذا كانت الالتزامات المتقابلة مستحقة الوفاء جاز لكل من المتعاقدين أن يمتنع عن تنفيذ التزامه إذا لم يقم المتعاقد الآخر بتنفيذ ما التزم به.

Chapitre III
De l'acte dommageable

الفصل الثالث
العمل المستحق للتعويض

Section I
De la responsabilité du fait personnel

القسم الأول
المسؤولية عن الأعمال الشخصية

Art. 124– Tout fait quelconque de l'homme qui cause à autrui un dommage, oblige celui par la faute duquel il est arrivé, à le réparer.

المادة 124 : كل عمل أيا كان، يرتكبه المرء ويسبب ضررا للغير يلزم من كان سببا في حدوثه بالتعويض.

– قضية رقم 29009 بين (ن ن) و(ح ع- ح م- ح م) قرار 05-01-1983 م.ق سنة 1989، عدد 1، ص 32، 33 و34
– قرار المحكمة العليا:
من المبادئ المستقر عليها قانونا أن العمل الشخصي المسبب ضررا للغير يرتب المسؤولية ويلزم صاحبه بالتعويض ومن هذا المفهوم كان تقديم الشكوى الى النيابة غير مشكل في حد ذاته خطأ موجبا للمسؤولية، مادامت السلطة المبلغ لها تملك حرية المتابعة كما تستطيع اتخاذ قرار الحفظ.
غير أن التبليغ الذي انتهى بصدور قرار باللاوجه للمتابعة أن كان يفتح للمشتكى منه الحق في المطالبة بالتعويض عن البلاغ الكاذب فإنه لا يكون أساسا للمطالبة إلا إذا ثبت عدم صحة الأفعال محل التبليغ بقرار انتفاء وجه الدعوى غير مبني على الشك، والجهة القضائية التي منحت التعويض متجاهلة هذا الشرط، تكون قد أخطأت في تطبيق القانون وعرضت قرارها للنقض.

– قضية رقم 56493 بين (ع أ) و(ي ع) قرار 15-11-1989
– قرار المحكمة العليا :
من المقرر قانونا أن كل عمل أيا كان يرتكبه المرء ويسبب ضررا للغير يلزم من كان سببا فيه بالتعويض، ومن ثم فإن القضاء بخلاف هذا المبدأ يعد خرقا للقانون.
ولما كان من الثابت في قضية الحال أن قضاة الموضوع تساءلوا عن ملكية الأنبوب موضوع النزاع في حين أن الطاعن قد طلب بإصلاح الضرر اللاحق به، فإنهم بقضائهم كما فعلوا خالفوا المادة 124 من القانون المدني التي تلزم مسبب الضرر بإصلاحه. ومتى كان كذلك يستوجب نقض القرار.

Art. 125– L'incapable est obligé de ses actes dommageables, lorsqu'il a agi avec discernement.

Toutefois, en cas de dommage causé par une personne privée de discernement, le juge peut, si cette personne n'a pas de répondant ou si la victime ne peut pas obtenir réparation de celui-ci, condamner l'auteur du dommage à une indemnité équitable, en considération de la situation des parties.

المادة 125 : يكون فاقد الأهلية مسؤولا عن أعماله الضارة متى صدرت منه وهو مميز.

غير أنه إذا وقع الضرر من شخص غير مميز ولم يكن هناك من هو مسؤول عنه، أو تعذر الحصول على تعويض من المسؤول، جاز للقاضي أن يحكم على من وقع منه الضرر بتعويض عادل، مراعيا في ذلك مركز الخصوم.

Art. 126– Lorsque plusieurs personnes sont responsables d'un fait dommageable, elles sont obligées solidairement à la réparation du dommage. La responsabilité est partagée entre elles par parts égales, à moins que le juge n'ait fixé la part de chacune dans l'obligation de réparer.

المادة 126 : إذا تعدد المسؤولون عن عمل ضار كانوا متضامنين في التزامهم بتعويض الضرر، وتكون المسؤولية فيما بينهم بالتساوي إلا إذا عين القاضي نصيب كل منهم في الالتزام بالتعويض.

Art. 127– À défaut de disposition légale ou conventionnelle, échappe à l'obligation de réparer le dommage, celui qui prouve que ce dommage provient d'une cause qui ne peut lui être imputée, tel que le cas fortuit ou de force majeur, la faute de la victime ou celle d'un tiers.

المادة 127 : إذا أثبت الشخص أن الضرر قد نشأ عن سبب لا يد له فيه كحادث مفاجئ، أو قوة قاهرة، أو خطأ صدر من المضرور أو خطأ من الغير، كان غير ملزم بتعويض هذا الضرر، ما لم يوجد نص قانوني أو اتفاق يخالف ذلك.

Art. 128– N'est pas responsable celui qui, en cas de légitime défense de sa personne ou de ses biens ou de la personne ou des biens d'un tiers cause un dommage à autrui, sans dépasser la mesure nécessaire à cette défense. Le

المادة 128 : من أحدث ضررا وهو في حالة دفاع شرعي عن نفسه، أو عن ماله، أو عن نفس الغير، أو عن ماله، كان غير مسؤول، على أن لا يجاوز في دفاعه القدر الضروري، وعند الاقتضاء يلزم بتعويض يحدده القاضي.

cas échéant, il est tenu à une réparation fixée par le juge.

Art. 129– Les fonctionnaires et agents publics ne sont pas personnellement responsables des actes par lesquels ils causent un dommage à autrui s'ils ont accompli ces actes en exécution d'ordres reçus d'un supérieur, ordres auxquels ils devaient obéir.

المادة 129 : لا يكون الموظفون، والعمال العامون مسؤولين شخصيا عن أعمالهم التي أضرت بالغير إذا قاموا بها تنفيذا لأوامر صدرت إليهم من رئيس، متى كانت إطاعة هذه الأوامر واجبة عليهم.

Art. 130– Celui qui cause un dommage à autrui pour éviter un plus grand dommage qui le menace ou qui menace un tiers, n'est tenu que de la réparation que le juge estime équitable.

المادة 130 : من سبب ضررا للغير ليتفادى ضررا أكبر، محدقا به أو بغيره، لا يكون ملزما إلا بالتعويض الذي يراه القاضي مناسبا.

Art. 131– Le juge détermine, conformément aux dispositions de l'article 182, tout en tenant compte des circonstances, l'étendue de la réparation du préjudice éprouvé par la victime. S'il n'est pas possible, lors du jugement, de déterminer l'étendue de la réparation d'une façon définitive, le juge peut réserver à la victime le droit de demander, dans un délai déterminé, une réévaluation du montant de la réparation.

المادة 131 : يقدر القاضي مدى التعويض عن الضرر الذي لحق المصاب طبقا لأحكام المادة 182 مع مراعاة الظروف الملابسة، فان لم يتيسر له وقت الحكم أن يقدر مدى التعويض بصفة نهائية فله أن يحتفظ للمضرور بالحق في أن يطالب خلال مدة معينة بالنظر من جديد في التقدير.

-قضية رقم 34000 بين (ط ر- م ع - م ع) و(ز د) قرار 07-11-1984 م.ق سنة 1989، عدد 1، ص 55، 56 و57
- قرار المحكمة العليا :
لقد أجاز القانون للطرف الذي وقع له ضرر من جنحة، الخيار في رفع دعواه أمام المحكمة الجزائية أو المدنية.

- قضية رقم 34000 بين(ط ر- م ع- م ع) و (ز د) قرار 07-11-1984
- قرار المحكمة العليا :
لقد أجاز القانون للطرف الذي وقع له ضرر من جنحة، الخيار في رفع دعواه أمام المحكمة الجزائية أو المدنية.
غير أن ذلك السلوك لا يقبل الجمع من حيث التعويض الذي يمنحه القاضي الجزائي دون الإحتفاظ للضحية بحقها في إعادة النظر فيه ومن ثم المطالبة بتعويض إضافي.
والجهة القاضئية التي منحت بعد ذلك تعويضها ثانيا تكون قد خرقت مقتضيات المادة 131 ق.م التي تقضي بغير ذلك وإصطدم قرارها مع مبدأ حجية الشيء المقضي فيه الذي حازه الحكم الجزائي عند منحه تعويضا اجماليا دون أي تحفظ وصيرورته نهائيا. ومتى كان كذلك استوجب نقض وإبطال القرار المطعون فيه.

Art. 132– Le juge détermine le mode de la réparation d’après les circonstances. La réparation peut être répartie en plusieurs termes ou être allouée sous forme de rente; dans ces deux cas, le débiteur peut être astreint à fournir des sûretés.

La réparation consiste en une somme d’argent. Toutefois, à la demande de la victime, le juge peut, selon les circonstances ordonner la réparation du dommage par la remise des choses dans leur état antérieur ou par l’accomplissement d’une certaine prestation ayant un rapport avec l’acte illicite.

المادة 132 : يعين القاضي طريقة التعويض تبعا للظروف. ويصح أن يكون التعويض مقسطا، كما يصح أن يكون إيرادا مرتبا، ويجوز في الحالتين إلزام المدين بأن يقدر تأمينا.

ويقدر التعويض بالنقد، على أنه يجوز للقاضي، تبعا للظروف وبناء على طلب المضرور، أن يأمر بإعادة الحالة إلى ما كانت عليه، أو أن يحكم وذلك على سبيل التعويض بأداء بعض الإعانات تتصل بالعمل غير مشروع.

Art. 133– L'action en réparation se prescrit par quinze ans, à partir du jour où l'acte dommageable a été commis.

المادة 133 : تسقط دعوى التعويض بانقضاء خمسة عشر سنة من يوم وقوع العمل الضار.

Section II
De la responsabilité du fait d'autrui

القسم الثاني
المسؤولية عن
عمل الغير

Art. 134– Quiconque est tenu, en vertu de la loi ou d'une convention, d'exercer la surveillance sur une personne qui, à raison de sa minorité ou de son état mental ou physique, a besoin, d'être surveillée, est obligé de réparer le dommage que cette personne cause à un tiers par son acte dommageable. Cette obligation existe quand bien même l'auteur de l'acte dommageable serait privé de discernement.

المادة 134 : كل من يجب عليه قانونا أو اتفاقا رقابة شخص في حاجة إلى الرقابة، بسبب قصر أو بسبب حالته العقلية أو الجسمية يكون ملزما بتعويض الضرر الذي يحدثه ذلك الشخص للغير بعمله الضار، ويترتب هذا الالتزام ولو كان من وقع منه العمل الضار غير مميز.

Art. 135– Le père et, après son décès, la mère sont responsables des dommages causés par leurs enfants mineurs habitant avec eux; les enseignants, éducateurs et les artisans sont responsables du dommage causé par leurs élèves et apprentis pendant le temps qu'ils sont sous leur surveillance. Toutefois, la responsabilité civile de l'État est substituée à celle des enseignants et éducateurs.

Celui qui est tenu d'exercer la surveillance peut échapper à la respon-

المادة 135 : يكون الأب وبعد وفاته الأم مسؤولين عن الضرر الذي يسببه أولادهما القاصرون الساكنون معهما، كما أن المعلمين، والمؤدبين، وأرباب الحرف، مسؤولون عن الضرر الذي يسببه تلامذتهم والمتمرنون في الوقت الذي يكونون فيه تحت رقابتهم. غير أن مسؤولية الدولة تحل محل مسؤولية المعلمين والمربيين.

ويستطيع المكلف بالرقابة أن يتخلص من المسؤولية إذا أثبت أنه

sabilité en prouvant qu'il a satisfait à son devoir de surveillance ou que le dommage se serait produit, même si la surveillance avait été exercée avec la diligence requise.

قام بواجب الوقاية، أو أثبت أن الضرر كان لا بد من حدوثه ولو قام بهذا الواجب بما ينبغي من العناية.

Art. 136– Le commettant est responsable du dommage causé par l'acte illicite de son préposé, lorsque cet acte a été accompli par celui-ci dans l'exercice ou à l'occasion de ses fonctions.
Le lieu de préposition existe, même lorsque le commettant n'a pas eu la liberté de choisir son préposé, du moment qu'il a sur lui un pouvoir effectif de surveillance et de direction.

المادة 136 : يكون المتبوع مسؤولا عن الضرر الذي يحدثه تابعه بعمله غير المشروع، متى كان واقعا منه في حال تأدية وظيفته، أو بسببها.
وتقوم رابطة التبعية، ولو لم يكن المتبوع حرا في اختيار تابعه، متى كانت له عليه سلطة فعلية في رقابته وفي توجيهه.

– قضية رقم 53306 بين(مؤسسة ميناء وهران) و(م ه) قرار 11–05–1988 م.ق سنة 1991، عدد 2، ص 14، 15 و16
– قرار المحكمة العليا :
من المقرر قانونا أن المتبوع مسؤول عن الضرر الذي يحدثه تابعه بعمله غير المشرع، متى كان واقعا منه في حالة تأديته لوظيفته، أو بسببها، ومن ثم فإن القضاء بما يخالف ذلك يعد خطأ في تطبيق القانون.
ولما كان الثابت في قضية الحال أن الضرب المتعمد الواقع من العامل أثناء تأدية وظيفته لا يكتسي أي طابع مصلحي، ولم يكن بسبب الوظيفة، فإن قضاة الموضوع بتحميلهم المسؤولية المدنية للمؤسسة المستخدمة يكونون قد أخطؤوا في تطبيق القانون.
ومتى كان كذلك استوجب نقض القرار.

Art. 137– La personne responsable du fait d'autrui a un recours contre l'auteur du dommage dans les limites où celui-ci est responsable de ce dommage.

المادة 137 : للمسؤول عن عمل الغير حق الرجوع عليه في الحدود التي يكون فيها هذا الغير مسؤولا عن تعويض الضرر.

Section III
De la responsabilité du fait des choses

القسم الثالث
المسؤولية الناشئة عن الأشياء

Art. 138– Toute personne qui a la garde d'une chose et qui exerce sur elle un pouvoir d'usage, de direction et de contrôle, est présumée responsable et doit répondre du dommage qu'elle a occasionné.

المادة 138 : كل من تولى حراسة شيء وكانت له قدرة الاستعمال والتسيير، والرقابة، يعتبر مسؤولا عن الضرر الذي يحدثه ذلك الشيء.

Le gardien de la chose est exonéré de cette responsabilité s'il administre la preuve que le dommage est dû à une cause qu'il ne pouvait normalement prévoir, tels le fait de la victime, le fait du tiers, le cas fortuit ou la force majeure.

ويعفى من هذه المسؤولية الحارس للشيء إذا أثبت أن ذلك الضرر حدث بسبب لم يكن يتوقعه مثل عمل الضحية، أو عمل الغير، أو الحالة الطارئة، أو القوة القاهرة.

– قضية رقم 215653 بين (ش و ل غ) و (ط ع) قرار 16–02–2000 م.ق سنة 2001، عدد 1، ص 127، 128، 129، 130 و131
– قرار المحكمة العليا :
متى إعتمد قضاة المجلس في إثباتهم لمسؤولية الطاعنة عن الأضرار اللاحقة بالمطعون ضده على أساس المسؤولية عن فعل الأشياء وفقا لأحكام المادة 138 1 من القانون المدني بناء على محضر التحقيق والتقرير الطبي المثبت بأن الأضرار اللاحقة بالمطعون ضده ناتجة عن احتراق كهربائي عالي الضغط وعجز الطاعنة عن نفي مسؤوليتها بإثبات السبب الأجنبي وفقا للفقرة الثانية من المادة 138 من القانون المدني، فإنهم بقضائهم هكذا يكونون قد طبقوا القانون تطبيقا صحيحا

Art. 139– Celui qui a la garde d'un animal, alors même qu'il n'en serait pas propriétaire, est responsable du dommage causé par cet animal, même si celui-ci s'est égaré ou échappé, à

المادة 139 : حارس الحيوان، ولو لم يكن مالكا له، مسؤول عما يحدثه الحيوان من ضرر. ولو ضل الحيوان أو تسرب، ما لم يثبت الحارس أن وقوع الحادث كان بسبب لا ينسب

إليه.

moins que le gardien ne prouve que l'accident est dû à une cause qui ne peut lui être imputée.

المادة 140 : من كان حائزا بأي وجه كان لعقار أو جزء منه، أو منقولات، حدث فيها حريق لا يكون مسؤولا نحو الغير عن الأضرار التي سببها هذا الحريق إلا إذا ثبت أن الحريق ينسب إلى خطئه أو خطأ من هو مسؤول عنهم.

Art. 140– Celui qui détient, à un titre quelconque, tout ou partie de l'immeuble ou des biens mobiliers, dans lesquels un incendie a pris naissance, n'est responsable, vis-à-vis des tiers des dommages causés par cet incendie, que s'il est prouvé que l'incendie doit être imputé à sa faute ou à la faute des personnes dont il est responsable.

مالك البناء مسؤول عما يحدثه انهدام البناء من ضرر ولو كان انهداما جزئيا، ما لم يثبت أن الحادث لا يرجع سببه إلى إهمال في الصيانة، أو قدم في البناء، أو عيب فيه.

Le propriétaire d'un bâtiment est responsable du dommage causé par sa ruine, même partielle, à moins qu'il ne prouve que l'accident n'est dû, ni à un défaut d'entretien, ni à la vétusté, ni à un vice de sa construction.

ويجوز لمن كان مهددا بضرر يصيبه من البناء أن يطالب المالك باتخاذ ما يلزم من التدابير الضرورية للوقاية من الخطر فان لم يقم المالك بذلك، جاز الحصول على إذن من المحكمة في اتخاذ هذه التدابير على حسابه.

Celui qui est menacé d'un dommage pouvant provenir du bâtiment, a le droit d'exiger du propriétaire que celui-ci prenne les mesures nécessaires pour prévenir le danger; faute par le propriétaire d'y procéder, il peut se faire autoriser par le tribunal à prendre ces mesures aux frais du propriétaire.

Chapitre IV
Des quasi contrats

الفصل الرابع
شبه العقود

Section I
De l’enrichissement sans cause

القسم الأول
الإثراء بلا سبب

Art. 141– Celui qui, de bonne foi, a retiré un profit du travail ou de la chose d’autrui, sans une cause qui justifie ce profit, est tenu d’indemniser celui aux dépens duquel il s’est enrichi dans la mesure où il a profité de son fait ou de sa chose.

المادة 141 : كل من نال عن حسن نية من عمل الغير أو من شيء له منفعة ليس لها ما يبررها يلزم بتعويض من وقع الإثراء على حسابه بقدر ما استفاد من العمل أو الشيء.

Art. 142– L’action restriction de l’enrichissement sans cause, se prescrit par dix ans, à compter du jour où la partie lésée a eu connaissance de son droit à restitution et, dans tous les cas, par quinze ans, à partir du jour où le droit a pris naissance.

المادة 142 : تسقط دعوى التعويض عن الإثراء بلا سبب بانقضاء عشر سنوات من اليوم الذي يعلم فيه من لحقته الخسارة بحقه في التعويض، وتسقط الدعوى في جميع الأحوال بانقضاء خمسة عشر سنة من اليوم الذي ينشأ فيه هذا الحق.

Section II
Du paiement de l’indu

القسم الثاني
الدفع غير المستحق

Art. 143– Celui qui a reçu, à titre de paiement, une prestation qui ne lui était pas due, est obligé de la restituer.
Toutefois, il n’y a pas lieu à restitution lorsque celui qui a payé savait qu’il n’y était pas obligé, à moins qu’il ne fût incapable, ou qu’il n’ait payé sous l’empire de la contrainte.

المادة 143 : كل من تسلم على سبيل الوفاء ما ليس مستحقا له وجب عليه رده.
غير أنه لا محل للرد إذا كان من قام بالوفاء يعلم أنه غير ملزم بما دفعه، إلا أن يكون ناقص الأهلية، أو يكون قد أكره على هذا الوفاء.

Art. 144– Il y a lieu à la restitution de l’indu, lorsque le paiement a été fait en

المادة 144 : يصح استرداد غير المستحق إذا كان الوفاء قد تم

exécution d'une obligation dont la cause ne s'est pas réalisée ou d'une obligation dont la cause a cessé d'exister.

تنفيذا لالتزام لم يتحقق سببه أو لالتزام زال سببه.

Art. 145– Ce qui n'est dû qu'à terme, ne peut être exigé avant l'échéance du terme, mais ce qui a été payé d'avance ne peut être répété encore que le débiteur ignorât le terme. Dans ce dernier cas, le débiteur a le droit de réclamer, dans les limites de son préjudice, l'enrichissement que ce paiement anticipé aurait procuré au créancier.

المادة 145 : لا يمكن للدائن أن يطالب بحق مؤجل قبل حلول أجله أما إذا تم الوفاء معجلا فلا يجوز استرداد ما دفع حتى ولو كان المدين يجهل الأجل.
وفي هذه الحالة يجوز للمدين أن يطالب في حدود الضرر اللاحق به، برد مبلغ الإثراء الذي حصل عليه الدائن بسبب هذا الوفاء المعجل.

Art. 146– Il n'y a pas lieu à restitution de l'indu, lorsque le paiement est effectué par une personne autre que le débiteur, si le créancier, en conséquence de ce paiement, s'est dépouillé de bonne foi de son titre, s'est privé des garanties de sa créance ou a laissé prescrire son action contre le véritable débiteur. Celui-ci doit, dans ce cas, indemniser le tiers qui a effectué le paiement.

المادة 146 : لا محل لاسترداد غير المستحق إذا حصل الوفاء من غير المدين وترتب عليه أن الدائن، وهو حسن النية، قد تجرد من سند الدين أو مما حصل عليه من التأمينات أو ترك دعواه تسقط بالتقادم قبل المدين الحقيقي ويلتزم المدين الحقيقي في هذه الحالة بتعويض الغير الذي قام بالوفاء.

Art. 147– Si celui qui a reçu l'indu est de bonne foi, il n'est tenu de restituer que ce qu'il a reçu.

المادة 147 : إذا كان من تسلم غير مستحق حسن النية فلا يلزم أن يرد إلا ما تسلم.

S'il est de mauvaise foi, il est tenu de restituer, en outre, les profits qu'il a tirés ou qu'il a négligé de tirer de la chose indûment reçue depuis le jour du paiement ou le jour où il est devenu

أما إذا كان سيئ النية فانه يلزم أيضا برد الأرباح التي جناها، أو التي قصر في جنيها من الشيء الذي تلمسه بغير حق، وذلك من يوم الوفاء، أو من اليوم الذي أصبح فيه

de mauvaise foi.

Dans tous les cas, celui qui a reçu l'indu est tenu de restituer les fruits à partir du jour de la demande en justice.

Art. 148– Si celui qui a reçu l'indu est incapable de s'obliger par contrat, il n'est tenu que dans la mesure de son enrichissement.

Art. 149– L'action en répétition de l'indu se prescrit par dix ans, à compter du jour où celui qui a payé l'indu a eu connaissance de son droit de répétition et, dans tous les cas, par quinze ans à partir du jour où ce droit a pris naissance.

Section III
De la gestion d'affaires

Art. 150– Il y a gestion d'affaires lorsqu'une personne, sans y être obligée, assume sciemment la gestion d'affaire d'une autre personne pour le compte de celle-ci.

Art. 151– La gestion existe alors même que le gérant aurait géré l'affaire d'autrui en même temps qu'il s'occupait de sa propre affaire, à raison d'une connexité entre les deux affaires, telle que chacune d'elles ne peut être gérée séparément de l'autre.

سيئ النية.

وعلى أي حال يلزم من تسلم غير المستحق برد الثمرات من يوم رفع الدعوى.

المادة 148 : إذا لم تتوافر أهلية التعاقد فيمن تسلم غير المستحق فلا يكون ملزما إلا بالقدر الذي أثرى به.

المادة 149 : تسقط دعوى استرداد ما دفع بغير حق بانقضاء عشر سنوات من اليوم الذي يعلم فيه من دفع غير المستحق بحقه في الإسترداد وتسقط الدعوى في جميع الأحوال بانقضاء خمسة عشرة سنة من اليوم الذي ينشأ فيه هذا الحق.

القسم الثالث
الفضالة

المادة 150 : الفضالة هي أن يتولى شخص عن قصد القيام بالشأن لحساب شخص آخر، دون أن يكون ملزما بذلك.

المادة 151 : تتحقق الفضالة ولو كان الفضولي، أثناء توليه شأنا لنفسه، قد تولى شأن غيره لما بين الأمرين من ارتباط لا يمكن معه القيام بأحدهما منفصلا عن الآخر.

Art. 152– Les règles du mandat s'appliquent si le maître de l'affaire a ratifié l'opération accomplie par le gérant.

المادة 152 : تسري قواعد الوكالة إذا أجاز رب العمل ما قام به الفضولي.

Art. 153– Le gérant doit continuer le travail qu'il a commencé, jusqu'à ce que le maître de l'affaire soit en mesure d'y procéder lui-même. Il doit aussi, dès qu'il le pourra, aviser de son investissement le maître de l'affaire.

المادة 153 : يجب على الفضولي أن يمضي في العمل الذي بدأه إلى أن يتمكن رب العمل من مباشرته بنفسه كما يجب عليه أن يخطر بتدخله رب العمل متى استطاع ذلك.

Art. 154– Le gérant doit apporter à la gestion la diligence d'un bon père de famille. Il répond de sa faute; mais le juge peut réduire le montant des réparations dues à raison de la faute du gérant, si les circonstances justifient cette réduction.

المادة 154 : يجب على الفضولي أن يبذل في القيام بالعمل عناية الشخص العادي، ويكون مسؤولا عن خطئه. ومع ذلك فللقاضي أن ينقص مبلغ التعويض المترتب على هذا الخطأ، إذا كانت الظروف تبرر ذلك.

Si le gérant a délégué à une autre personne tout ou partie de l'affaire dont il s'est chargé, il répond des actes de son délégué, sans préjudice du recours que le maître peut directement exercer contre ce dernier.

وإذا عهد الفضولي إلى غيره بكل العمل الذي تكلف به أو ببعضه كان مسؤولا عن تصرفات نائبه، دون إخلال بما لرب العمل من الرجوع مباشرة على هذا النائب.

S'il y a plusieurs gérants d'une même affaire, ils sont solidairement responsables.

وإذا تعدد الفضوليون في القيام بعمل واحد، كانوا متضامنين في المسؤولية.

Art. 155– Le gérant est tenu des mêmes obligations que le mandataire, quant à la restitution de ce qu'il a reçu par suite de la gestion et de la reddition des comptes.

المادة 155 : يلزم الفضولي بما يلزم به الوكيل من رد ما تسلمه بسبب الفضالة، وتقديم حساب ما قام به.

Art. 156– En cas de décès du gérant,

المادة 156 : إذا مات الفضولي التزم

ses héritiers se trouvent tenus des mêmes obligations que celles des héritiers du mandataire, conformément à l'article 589, alinéa 2.

ورثته بما يلزم به ورثة الوكيل طبقا لأحكام المادة 589 فقرة 2.

En cas de décès du maître de l'affaire, le gérant demeure tenu envers les héritiers des mêmes obligations que celles dont il était tenu envers leur auteur.

وإذا مات رب العمل بقي الفضولي ملتزما نحو الورثة بما كان ملزما به نحو مورثهم.

Art. 157– Le gérant est considéré comme représentant le maître de l'affaire, s'il a agi en bon père de famille, alors même que le résultat poursuivi n'aurait pas été réalisé. Le maître de l'affaire doit alors exécuter les obligations contractées pour son compte par le gérant, dédommager celui-ci des engagements qu'il a pris, lui rembourser toutes les dépenses nécessaires ou utiles justifiées par les circonstances et l'indemniser du préjudice qu'il a subi par suite de cette gestion. Le gérant n'a droit à aucune rémunération pour son travail, à moins que ce travail ne rentre dans l'exercice de sa profession.

المادة 157 : يعتبر الفضولي نائبا عن رب العمل، متى كان قد بذل في إرادته عناية الشخص العادي، ولو لم تتحقق النتيجة المقصودة وفي هذه الحالة يكون رب العمل ملزما بتنفيذ التعهدات التي عقدها الفضولي لحسابه، وبتعويضه عن التعهدات التي التزم بها، وبرد النفقات الضرورية أو النافعة التي سوغتها الظروف، وبتعويضه عن الضرر الذي لحقه بسبب قيامه بالعمل، ولا يستحق الفضولي أجرا على عمله إلا إذا كان هذا العمل من أعمال مهنته.

Art. 158– Si le gérant n'est pas capable de s'obliger par contrat, il n'est responsable de sa gestion que dans la mesure de l'enrichissement qu'il en a retiré, à moins que sa responsabilité ne résulte d'un fait illicite.

المادة 158 : إذا لم تتوافر في الفضولي أهلية التعاقد فلا يكون مسؤولا عن إدارته إلا بالقدر الذي أثرى به، ما لم تكن مسؤوليته ناشئة عن عمل غير مشروع.

Le maître de l'affaire, même s'il n'a pas de capacité de s'obliger par contrat, encourt une responsabilité entière.

أما رب العمل فتبقى مسؤوليته كاملة، ولو لم تتوافر فيه أهلية التعاقد.

Art. 159– L'action résultant de la gestion d'affaire, se prescrit par dix ans, à compter du jour où chaque partie a eu connaissance de son droit et, dans tous les cas, par quinze ans, à compter du jour où le droit a pris connaissance.

المادة 159 : تسقط الدعوى الناشئة عن الفضالة بانقضاء عشر سنوات من اليوم الذي يعلم فيه كل طرف بحقه، وتسقط في جميع الأحوال بانقضاء خمسة عشر سنة من اليوم الذي ينشأ فيه هذا الحق.

TITRE II
Des effets de l'obligation

الباب الثاني
آثار الإلتزام

Art. 160– Le débiteur est contraint d'exécuter son obligation.
Toutefois, l'exécution d'une obligation naturelle ne peut pas être exigée.

المادة 160 : المدين ملزم بتنفيذ ما تعهد به.
غير أنه لا يجبر على التنفيذ إذا كان الالتزام طبيعيا.

Art. 161– Il appartient au juge de décider, en l'absence d'un texte s'il existe une obligation naturelle.
En aucun cas, l'obligation naturelle ne saurait être contraire à l'ordre public.

المادة 161 : يقدر القاضي، عند عدم النص ما إذا كان هناك التزام طبيعي وعلى أي حال فانه لا يجوز أن يخالف الالتزام الطبيعي النظام العام.

. 162– Le débiteur ne peut se faire restituer ce dont il s'est volontairement acquitté dans le but d'exécuter une obligation naturelle.

المادة 162 : لا يسترد المدين ما أداه باختياره، بقصد تنفيذ التزام طبيعي.

Art. 163– L'obligation naturelle peut servir de cause à une obligation civile

المادة 163 : يمكن أن يكون الالتزام الطبيعي سببا لالتزام مدني.

Chapitre I
De l'exécution en nature

الفصل الأول
التنفيذ العيني

Art. 164– Le débiteur est contraint, lorsqu'il a été mis en demeure conformément aux articles 180 et 181, d'exécuter en nature son obligation, si cette

المادة 164 : يجبر المدين بعد إعذاره طبقا للمادتين 180 و 181 على تنفيذ التزامه تنفيذا عينيا، متى كان ذلك ممكنا.

exécution est possible.

Art. 165– Sous réserve des règles relatives à la publicité foncière, l'obligation de transférer la propriété ou un autre droit réel a pour effet de transférer, de plein droit, la propriété ou le droit réel, si l'objet de l'obligation est un corps certain appartenant au débiteur.

المادة 165 : الالتزامات بنقل الملكية، أو أي حق عيني آخر من شأنه أن ينقل بحكم القانون الملكية أو الحق العيني، إذا كان محل الالتزام شيئا معينا بالذات يملكه الملتزم، وذلك مع مراعاة الأحكام المتعلقة بالإشهار العقاري.

Art. 166– Si l'obligation de transférer un droit réel a pour objet une chose déterminée seulement quant à son genre, le droit n'est transféré que si la chose est individualisée.

المادة 166 : إذا ورد الالتزام بنقل حق عيني على شيء لم يعين إلا بنوعه فلا ينتقل الحق إلا بإفراز هذا الشيء.

Si le débiteur n'exécute pas son obligation, le créancier peut, après autorisation du juge, acquérir, aux frais du débiteur, une chose de même genre. Il peut également exiger la valeur de la chose, sans préjudice de son droit à réparation.

فإذا لم يقم المدين بتنفيذ التزامه، جاز للدائن أن يحصل على شيء من النوع ذاته على نفقة المدين بعد استئذان القاضي كما يجوز له أن يطالب بقيمة الشيء من غير إخلال بحقه في التعويض.

Art. 167– L'obligation de transférer un droit réel comporte celle de livrer la chose et de la conserver jusqu'à la livraison.

المادة 167 : الالتزامات بنقل حق عيني يتضمن الالتزام بتسليم الشيء والمحافظة عليه حتى التسليم.

Art. 168– Lorsque le débiteur, tenu d'une obligation de faire, comportant celle de livrer une chose, ne livre pas cette chose après avoir été mis en demeure, les risques sont à sa charge, alors même qu'ils étaient avant la mise en demeure à la charge du créancier.

المادة 168 : إذا كان المدين الملزم بالقيام بعمل يقتضي تسليم شيء ولم يسلمه بعد الإعذار فانّ الأخطار تكون على حسابه ولو كانت قبل الإعذار على حساب الدائن.

Toutefois, les risques ne passent pas au débiteur, malgré la mise en demeure, s'il établit que la chose eût également péri chez le créancier, si elle lui avait été livrée, à moins que le débiteur n'ait accepté de prendre à sa charge les cas fortuits.

غير أن هذه الأخطار لا تتعدى إلى المدين رغم الإعذار إذا أثبت المدين أن الشيء قد يضيع عند الدائن لو سلم له، ما لم يكن المدين قد قبل أن يتحمل تبعية الحوادث المفاجئة.

Les risques de la chose volée demeurent, toutefois, à la charge du voleur, de quelque manière que la chose ait péri ou été perdue.

غير أن الشيء المسروق إذا هلك أو ضاع بأية صورة كانت فإن تبعية الهلاك تقع على السارق.

Art. 169– Lorsque la convention ou la nature de l'obligation exigent que l'obligation de faire soit exécutée par le débiteur personnellement, le créancier peut refuser que l'exécution soit effectuée par une autre personne.

المادة 169 : في الإلتزام بعمل، إذا نص الإتفاق، أو استوجبت طبيعة الدين أن ينفذ المدين الإلتزام بنفسه جاز للدائن أن يرفض الوفاء من غير المدين.

Art. 170– En cas d'inexécution d'une obligation de faire le débiteur, le créancier peut obtenir du juge l'autorisation de faire exécuter l'obligation aux frais du débiteur, si cette exécution est possible.

المادة 170 : في الإلتزام بعمل، إذا لم يقم المدين بتنفيذ التزامه جاز للدائن أن يطلب ترخيصا من القاضي في تنفيذ الالتزام على نفقة المدين إذا كان هذا التنفيذ ممكنا.

Art. 171– Lorsque la nature de l'obligation le permet, la sentence du juge peut, dans les obligations de faire, tenir lieu de titre, sous réserve des dispositions légales et réglementaires.

المادة 171 : في الإلتزام بعمل، قد يكون حكم القاضي بمثابة سند التنفيذ، إذا سمحت بهذا طبيعة الإلتزام مع مراعاة المقتضيات القانونية والتنظيمية.

Art. 172– Le débiteur d'une obligation de faire, qui est tenu en même temps de conserver la chose, de l'administrer ou d'agir avec prudence dans

المادة 172 : في الإلتزامات بعمل، إذا كان المطلوب من المدين أن يحافظ على الشيء، أو أن يقوم بإدارته أو أن يتوخى الحيطة في تنفيذ

l'exécution de son obligation, est libéré s'il apporte à l'exécution de celle-ci la diligence d'un bon père de famille, alors même que le résultat voulu n'a pas été obtenu, sauf disposition ou convention contraire.

التزامه فان المدين يكون قد وفى بالإلتزام إذا بذل في تنفيذه من العناية كل ما يبذله الشخص العادي، ولو لم يتحقق الغرض المقصود. هذا ما لم ينص القانون أو الاتفاق على خلاف ذلك.

Dans tous les cas, le débiteur demeure responsable de son dol ou de sa faute lourde.

وعلى كل حال يبقى المدين مسؤولا عن غشه، أو خطئه الجسيم.

Art. 173– Si le débiteur contrevient à une obligation de ne pas faire, le créancier peut demander de suppression de ce qui a été fait en contravention à l'obligation. Il peut obtenir de la justice l'autorisation de procéder lui-même à cette suppression aux frais du débiteur.

المادة 173 : إذا التزم المدين بالامتناع عن عمل وأخل بهذا الالتزام جاز للدائن أن يطالب إزالة ما وقع مخالفا للالتزام ويمكنه أن يحصل من القضاء على ترخيص للقيام بهذه الإزالة على نفقة المدين.

Art. 174– Lorsque l'exécution en nature n'est possible ou opportune, que si le débiteur l'accomplit lui-même, le créancier peut obtenir un jugement condamnant le débiteur à exécuter son obligation, sous peine d'une astreinte.

Si le juge trouve que le montant de l'astreinte est insuffisant pour vaincre la résistance du débiteur, il peut l'augmenter chaque fois qu'il jugera utile de le faire.

المادة 174 : إذا كان تنفيذ الإلتزام عينا غير ممكن أو غير ملائم إلا إذا قام به المدين نفسه، جاز للدائن أن يحصل على حكم بإلزام المدين بهذا التنفيذ وبدفع غرامة إجبارية إن امتنع عن ذلك.

وإذا رأى القاضي أن مقدار الغرامة ليس كافيا لإكراه المدين الممتنع عن التنفيذ جاز له أن يزيد في الغرامة كلما رأى داعيا للزيادة.

Art. 175– Lorsque l'exécution en nature est obtenue ou lorsque le débiteur persiste dans son refus d'exécuter, le juge fixe le montant de l'in-

المادة 175 : إذا تم التنفيذ العيني، أو أصر المدين على رفض التنفيذ حدد القاضي مقدار التعويض الذي يلزم

demnité que le débiteur aura à payer, en tenant compte du préjudice subi par le créancier et de l'attitude injustifiée du débiteur.

به المدين مراعيا في ذلك الضرر الذي أصاب الدائن والعنت الذي بدا من المدين.

Chapitre II
De l'exécution par équivalent

الفصل الثاني
التنفيذ بطريقة التعويض

Art. 176– Si l'exécution en nature devient impossible, le débiteur est condamné à réparer le préjudice subi du fait de l'inexécution de son obligation, à moins qu'il ne soit établi que l'impossibilité de l'exécution provient d'une cause qui ne peut lui être imputée. Il en est de même, en cas de retard dans l'exécution de son obligation.

المادة 176 : إذا إستحال على المدين أن ينفذ الإلتزام عينا حكم عليه بتعويض الضرر الناجم عن عدم تنفيذ إلتزامه، ما لم يثبت أن إستحالة التنفيذ نشأت عن سبب لا يدل له فيه، ويكون الحكم كذلك إذا تأخر المدين في تنفيذ التزامه.

Art. 177– Le juge peut réduire le montant de la réparation ou même ne point l'accorder, si le créancier a, par sa faute, contribué à créer le préjudice ou à l'augmenter.

المادة 177 : يجوز للقاضي أن ينقص مقدار التعويض، أو لا يحكم بالتعويض إذا كان الدائن بخطئه قد اشترك في إحداث الضرر أو أزاد فيه.

Art. 178– Il peut être convenu que le débiteur prenne à sa charge les risques du cas fortuit ou de force majeure.

المادة 178 : يجوز الاتفاق على أن يتحمل المدين تبعية الحادث المفاجئ أو القوة القاهرة.

Il peut également être convenu que le débiteur soit déchargé de toute responsabilité pour inexécution de l'obligation contractuelle, sauf celle qui naît de son dol ou de sa faute lourde. Le débiteur peut, toutefois, stipuler qu'il sera exonéré de la responsabilité résul-

وكذلك يجوز الاتفاق على إعفاء المدين من أية مسؤولية تترتب على عدم تنفيذ التزامه التعاقدي، إلا ما ينشأ عن غشه، أو عن خطئه الجسيم غير أنه يجوز للمدين أن يشترط إعفاءه من المسؤولية الناجمة عن الغش، أو الخطأ الجسيم الذي يقع

tant du dol ou de la faute lourde commise par les personnes dont il se sert pour l'exécution de son obligation.
Est nulle toute clause exonérant de la responsabilité délictuelle.

من أشخاص يستخدمهم في تنفيذ التزامه.
ويبطل كل شرط يقضي بالإعفاء من المسؤولية الناجمة عن العمل الإجرامي.

Art. 179– Sauf disposition contraire, la réparation n'est due que si le débiteur est mis en demeure.

المادة 179 : لا يستحق التعويض إلا بعد إعذار المدين ما لم يوجد نص مخالف لذلك.

Art. 180– Le débiteur est constitué en demeure, soit par sommation ou par acte équivalent, soit par voie postale de la manière prévue au présent code, soit par l'effet d'une convention stipulant que le débiteur sera constitué en demeure par la seule échéance du terme, sans besoin d'une autre formalité.

المادة 180 : يكون إعذار المدين بإنذاره، أو بما يقوم مقام الإنذار، ويجوز أن يتم الإعذار عن طريق البريد على الوجه المبين في هذا القانون، كما يجوز أن يكون مترتبا على اتفاق يقضي بأن يكون المدين معذرا بمجرد حلول الأجل دون حاجة إلى أي إجراء آخر.

– قضية رقم 206796 بين (أ م) و (ش ا م ت ن) م.ق سنة 2001، عدد 1، ص 110، 111، 112 و113 قرار 12–01–2000
– قرار المحكمة العليا :
من الثابت قانونا أن طلب التعويض لا يستحق إلا بعد إعذار المدين ولما تبين من القرار المطعون فيه أن الطاعن أثار دفعا بأن المطعون ضدها لم تقم بتوجيه إعذار مسبق له كما تشترطه المادة 180 من القانون المدني وبتجاهل قضاة الموضوع لهذا الدفع وعدم مناقشته فإنهم قدأخطؤوا مما ينبغي التصريح بنقض القررا المطعون فيه.

Art. 181– La mise en demeure n'est pas nécessaire dans les cas suivants :

المادة 181 : لا ضرورة لإعذار المدين في الحالات الآتية:

– si l'exécution de l'obligation devient impossible ou sans intérêt par le fait du débiteur,

– إذا تعذر تنفيذ الإلتزام أو أصبح غير مجد بفعل المدين،

– si l'objet de l'obligation est une indemnité due en raison d'un fait dommageable,
– si l'objet de l'obligation est la restitution d'une chose que le débiteur sait avoir été la restitution d'une chose qu'il avait en connaissance de cause, indûment reçue,
– si le débiteur déclare par écrit qu'il n'entend pas exécuter son obligation.

Art. 182– Le juge fixe le montant de la réparation, s'il n'a pas été déterminé dans le contrat ou par la loi;
La réparation couvre les pertes subies par le créancier et les gains dont il a été privé, à condition que ce soit la suite normale de l'inexécution de l'obligation ou du retard dans l'exécution. La suite normale comprend le préjudice qu'il n'était pas raisonnablement au pouvoir du créancier d'éviter.

Toutefois, s'il s'agit d'une obligation contractuelle, le débiteur qui n'a pas commis de dol ou de faute lourde, n'est tenu que du préjudice qui a pu normalement être prévu au moment du contrat.

Art. 183– Les parties peuvent fixer d'avance le montant de la réparation, soit dans le contrat, soit dans un acte ultérieur. Dans ce cas, les dispositions des articles 176 à 181 sont applicables.

Art. 184– La réparation fixée par la

– إذا كان محل الإلتزام تعويضا ترتب عن عمل مضر،

– إذا كان محل الإلتزام رد شيء يعلم المدين أنه مسروق، أو شيء تسلمه دون حق وهو عالم بذلك،

– إذا صرح المدين كتابة أنه لا ينوي تنفيذ إلتزامه.

المادة 182 : إذا لم يكن التعويض مقدار في العقد، أو في القانون فالقاضي هو الذي يقدره، ويشمل التعويض ما لحق الدائن من خسارة وما فاته من كسب، بشرط أن يكون هذا نتيجة طبيعية لعدم الوفاء بالالتزام أو للتأخر في الوفاء به. ويعتبر الضرر نتيجة طبيعية إذا لم يكن في استطاعة الدائن أن يتوقاه ببذل جهد معقول.

غير أنه إذا كان الإلتزام مصدره العقد، فلا يلتزم المدين الذي لم يرتكب غشا أو خطأ جسيما إلا بتعويض الضرر الذي كان يمكن توقعه عادة وقت التعاقد.

المادة 183 : يجوز للمتعاقدين أن يحددا مقدما قيمة التعويض بالنص عليها في العقد، أو في اتفاق لاحق. وتطبق في هذه الحالة أحكام المواد 176 إلى 181.

المادة 184 : لا يكون التعويض

convention n'est pas due si le débiteur établit que le créancier n'a point de préjudice.

المحدد في الإتفاق مستحقا إذا أثبت المدين أن الدائن لم يلحقه أي ضرر.

Le juge peut réduire le montant de la réparation si le débiteur établit qu'il est excessivement exagéré ou que l'obligation principale a été partiellement exécutée.

ويجوز للقاضي أن يخفض مبلغ التعويض إذا أثبت المدين أن التقدير كان مفرطا أو أن الإلتزام الأصلي قد نفذ في جزء منه.

Est nul tout accord conclu contrairement aux dispositions des deux alinéas ci-dessus.

ويكون باطلا كل اتفاق يخالف أحكام الفقرتين أعلاه.

Art. 185– Lorsque le préjudice dépasse le montant de la réparation fixée par la convention, le créancier ne peut réclamer une somme supérieure à moins qu'il ne prouve le dol ou la faute lourde du débiteur.

المادة 185 : إذا جاوز الضرر قيمة التعويض المحدد في الإتفاق فلا يجوز للدائن أن يطالب بأكثر من هذه القيمة إلا إذا أثبت أن المدين قد ارتكب غشا، أو خطأ جسيما.

Art. 186– Lorsque l'objet de l'obligation entre personnes privées consiste en une somme d'argent dont le montant est fixé au moment de la demande en justice, le débiteur est tenu, en cas de retard dans l'exécution, de réparer le dommage occasionné par ce retard.

المادة 186 : إذا كان محل الإلتزام بين أفراد مبلغا من النقود عين مقداره وقت رفع الدعوى وتأخر المدين في الوفاء به، فيجب عليه أن يعوض للدائن الضرر اللاحق من هذا التأخير.

Art. 187– Si, en réclamant son droit, le créancier a, de mauvaise foi, prolongé la durée du litige, le juge peut réduire le montant de la réparation fixée par la convention ou ne point l'accorder, pour toute la durée de la prolongation injustifiée du litige.

المادة 187 : إذا تسبب الدائن بسوء نيته، وهو يطالب بحقه، في إطالة أمد النزاع فللقاضي أن يخفض مبلغ التعويض المحدد في الاتفاق أو لا يقضي به إطلاقا عن المدة التي طال فيها النزاع بلا مبرر.

Chapitre III
De la garantie des droits des créanciers

Art. 188– Les dettes du débiteur ont pour gage tous ses biens.

À défaut d'un droit de préférence acquis conformément à la loi, tous les créanciers sont traités, à l'égard de ce gage sur le même pied d'égalité.

Section I
Des moyens de réalisation

Art. 189– Tout créancier, alors même que sa créance ne serait pas exigible, peut exercer, au nom de son débiteur, tous les droits de celui-ci, à l'exception de ceux qui sont inhérents à sa personne ou qui sont insaisissables.
L'exercice par créancier des droits de son débiteur, n'est recevable que si le créancier prouve que le débiteur s'abstient de les exercer et que cette abstention est de nature à entraîner ou à aggraver l'insolvabilité du débiteur.
Le créancier ne doit pas nécessairement mettre le débiteur en demeure d'agir, mais il doit toujours le mettre en cause.

Art. 190– Le créancier, dans l'exercice des droits de son débiteur, est réputé être le représentant de celui-ci. Le produit résultant de cet exercice tombe dans le patrimoine du débiteur

الفصل الثالث
ضمان حقوق الدائنين

المادة 188 : أموال المدين جميعها ضامنة لوفاء ديونه.

وفي حالة عدم وجود حق أفضلية مكتسب طبقا للقانون فإن جميع الدائنين متساوون تجاه هذا الضمان.

القسم الأول
وسائل التنفيذ

المادة 189 : لكل دائن ولو لم يحل أجل دينه أن يستعمل باسم مدينه جميع حقوق هذا المدين، إلا ما كان منها خاصا بشخص أو غير قابل للحجز ولا يكون استعمال الدائن لحقوق مدينه مقبولا إلا إذا أثبت أن المدين أمسك عن استعمال هذه الحقوق، وأن هذا الإمساك من شأنه أن يسبب عسره، أو أن يزيد فيه.

ولا يجب على الدائن أن يكلف مدينه بمطالبة حقه غير أنه لا بد أن يدخله في الخصام.

المادة 190 : يعتبر الدائن في استعماله حقوق مدينه نائبا عن هذا المدين، وكل ما ينتج عن استعمال هذه الحقوق يدخل في أموال المدين ويكون ضمانا لجميع دائنيه.

et sert de gage à tous ses créanciers.

Art. 191– Tout créancier dont le droit est exigible, peut demander que l'acte juridique accompli par le débiteur au préjudice de ses droits, soit déclaré sans effets à son égard, pourvu que cet acte, soit en diminuant ses biens, soit en augmentant ses obligations, ait déterminé ou aggravé son insolvabilité et que l'une des conditions prévues à l'article suivant soit remplie.

المادة 191 : لكل دائن حل دينه، وصدر من مدينه تصرف ضار به أن يطلب عدم نفاذ هذا التصرف في حقه، إذا كان التصرف قد أنقص من حقوق المدين أو زاد في التزاماته وترتب عسر المدين أو الزيادة في عسره، وذلك متى توافر أحد الشروط المنصوص عليها في المادة التالية.

Art. 192– Si l'acte passé par le débiteur est à titre onéreux, il n'est pas opposable au créancier s'il y a fraude de la part du débiteur et si l'autre partie a eu connaissance de cette fraude. Il suffit, pour que l'acte soit réputé frauduleux de la part du débiteur, que celui-ci connaisse, au moment de la conclusion de l'acte, son état d'insolvabilité.

L'autre partie est censée avoir eu connaissance de la fraude du débiteur, si elle était au courant de cet état d'insolvabilité.

Si, par contre, l'acte passé par le débiteur est à titre gratuit, il est inopposable au créancier au cas même où l'acquéreur serait de bonne foi.

Si l'acquéreur a aliéné, à titre onéreux, le bien qui lui a été transmis, le créancier ne peu invoquer l'inopposabilité de l'acte de son débiteur que si le sous-acquéreur a lui même eu connaissance de cette fraude, au cas où

المادة 192 : إذا كان تصرف المدين بعوض، فإنه لا يكون حجة على الدائن إذا كان هناك غش صدر من المدين، وإذا كان الطرف الآخر قد علم بذلك الغش يكفي لاعتبار التصرف منطويا على الغش أن يكون قد صدر من المدين وهو عالم بعسره.

كما يعتبر من صدر له التصرف عالما بغش المدين إذا كان قد علم أن هذا المدين في حالة عسر.

أما إذا كان التصرف الذي قام به المدين تبرعا فإنه لا يحتج به على الدائن، ولو كان المتبرع له حسن النية.

إذا كان المتبرع له حول بعوض المال الذي نقل إليه فليس للدائن أن يتمسك بعدم الاحتجاج عليه بتصرف مدينه إلا إذا كان المحال إليه والمتبرع له قد علما بغش المدين هذا في حالة ما إذا تصرف

المدين بعوض وكذلك الحال إذا كان تصرف المدين بدون عوض وعلم المحال إليه بعسر المدين وقت صدور التصرف لصالح المتبرع له.

l'acte consenti par le débiteur l'a été à titre onéreux et, en cas d'acte à titre gratuit, que si le sous-acquéreur a eu connaissance de l'insolvabilité du débiteur, au moment où l'acte a été consenti à l'acquéreur.

– قضية رقم 63219 بين (ف ش) و(ك ف) قرار 17–10–1990 م.ق سنة 1991، عدد 2، ص79، 80، 81 و82
– قرار المحكمة العليا :
من المقرر قانونا أنه يسري على الميراث، وسائر التصرفات التي تنفذ بعد الموت، قانون الهالك أو الموصى أو من صدر منه التصرف وقت موته، ومن ثم فإن القضاء بما يخالف هذا المبدأ يعد خطأ في تطبيق القانون.
ولما كان من الثابت في قضية الحال أن المجلس باعتماده على القانون الفرنسي دون مراعاة قانون الهالك أو الموصي باعتباره جزائري مسلم يكون قد أخطأ في تطبيق القانون وخرق أحكام الشريعة الإسلامية.
ومتى كان كذلك استوجب نقض القرار المطعون فيه.

المادة 193 : إذا ادعى الدائن عسر المدين فليس عليه إلا أن يثبت مقدار ما في ذمته من الديون. وعلى المدين نفسه أن يثبت أن له مالا يساوي قيمة الديون أو يزيد عليها.

Art. 193– Le créancier qui allègue l'insolvabilité de son débiteur, n'a à établir que le montant de ses dettes. C'est au débiteur de prouver que son actif est égal ou supérieur à son passif.

المادة 194 : متى تقرر عدم معارضة التصرف للدائن استفاد من ذلك جميع الدائنين الذين صدر هذا التصرف إجحافا بحقهم.

Art. 194– une fois l'acte déclaré inopposable au créancier, le bénéfice qui en résulte profite à tous les créanciers au préjudice desquels l'acte a été passé.

المادة 195 : إذا كان من تلقى حقا من المدين المعسر لم يدفع ثمنه فإنه يتخلص مما ينتج عن دعوى الدائن متى كان هذا الثمن هو ثمن المثل، وقام بإيداعه الخزينة.

Art. 195– Si l'acquéreur du bien d'un débiteur insolvable n'en a pas acquitté le prix, il peut échapper aux conséquences de l'action du créancier, pourvu que le prix corresponde au prix normal et

pourvu qu'il en fasse dépôt au Trésor.

Art. 196– La fraude qui consiste uniquement à donner à un créancier une préférence injustifiée, n'entraîne que la déchéance de cet avantage.

المادة 196 : إذا لم يقصد بالغش إلا تفضيل دائن على آخر دون حق فلا يترتب عليه إلا حرمان الدائن من هذه الميزة.

Si le débiteur insolvable désintéresse l'un de ses créanciers avant l'échéance du terme primitivement fixé, ce paiement n'est pas opposable aux autres créanciers. N'est pas opposable le paiement fait même après l'échéance du terme, s'il a été effectué de concert frauduleux entre le débiteur et le créancier désintéressé.

وإذا وفى المدين المعسر أحد دائنيه قبل حلول الأجل المضروب أصلا للوفاء، فلا يسري هذا الوفاء في حق باقي الدائنين وكذلك لا يسري في حقهم الوفاء ولو حصل بعد حلول هذا الأجل، إذا كان قد تم نتيجة تواطؤ بين المدين والدائن الذي استوفى حقه.

Art. 197– L'action en inopposabilité se prescrit par trois ans, à partir du jour où l'acte attaqué a été passé. Elle se préscrit, dans tous les cas, par quinze ans, à partir du jour où l'acte attaqué a été passé.

المادة 197 : تسقط بالتقادم دعوى عدم نفاذ التصرف بانقضاء ثلاث سنوات من اليوم الذي يعلم فيه الدائن بسبب عدم نفاذ التصرف وتسقط في جميع الأحوال بانقضاء خمسة عشر سنة من الوقت الذي صدر فيه التصرف المطعون فيه.

Art. 198– En cas de simulation, les créanciers des parties contractantes et les ayants-cause, à titre particulier, peuvent, s'ils sont de bonne foi, se prévaloir de l'acte apparent.

المادة 198 : إذا أبرم عقد صوري فلدائني المتعاقدين وللخلف الخاص، متى كانوا حسني النية، أن يتمسكوا بالعقد الصوري.

Art. 199– Lorsque l'acte apparent cache un acte réel, ce dernier seul a effet entre les parties contractantes et leurs ayants-cause à titre universel.

المادة 199 : إذا أخفى المتعاقدان عقدا حقيقيا بعقد ظاهر فالعقد النافذ فيما بين المتعاقدين، والخلف العام هو العقد الحقيقي.

Section II
Du droit à la rétention

Art. 200– celui qui est tenu à une prestation peut s'abstenir de l'exécuter, si le créancier n'offre pas d'exécuter une obligation lui incombant et ayant un rapport de causalité et de connexité avec celle du débiteur ou si le créancier ne fournit pas une sûreté suffisante pour garantir l'exécution de son obligation.
Ce droit appartient notamment au possesseur ou au débiteur d'une chose sur laquelle il a fait des dépenses nécessaires ou utiles. La chose peut alors être retenue jusqu'au remboursement de ce qui est dû, à moins que l'obligation de restituer ne résulte d'un acte illicite.

Art. 201– Le droit à la rétention n'implique pas un privilège pour le créancier.

Celui qui exerce le droit de rétention doit conserver la chose, conformément aux règles établies en matière de gage et il doit rendre compte des fruits.
Le rétenteur peut, s'il s'agit de choses sujettes à dépérissement ou susceptibles de détérioration, demander en justice l'autorisation de les vendre, conformément à l'article 971. Le droit de rétention se transporte alors sur le prix des choses vendues.

القسم الثاني
الحق في الحبس

المادة 200 : لكل من التزم بأداء شيء أن يمتنع عن الوفاء به ما دام الدائن لم يعرض الوفاء بالتزام المدين. أو ما دام الدائن لم يقم بتقديم تأمين كاف للوفاء بالتزامه هذا.

ويكون ذلك بوجه خاص لحائز الشيء أو محرزه، إذا هو أنفق عليه مصروفات ضرورية أو نافعة، فإن له أن يتمتع عن رد هذا الشيء حتى يستوفي ما هو مستحق له، إلا أن يكون الالتزام بالرد ناشئا عن عمل غير مشروع.

المادة 201 : مجرد الحق في حبس الشيء لا يثبت حق امتياز عليه.

وعلى الحابس أن يحافظ على الشيء وفقا لأحكام رهن الحيازة، وعليه أن يقدم حسابا عن غلته.

وإذا كان الشيء المحبوس يخشى عليه الهلاك أو التلف، فللحابس أن يحصل على إذن من القضاء في بيعه وفقا للأحكام المنصوص عليها في المادة 971، وينتقل الحق في الحبس من الشيء إلى ثمنه.

Art. 202– Le droit de rétention s'éteint par la perte de la possession ou de la détention.
Toutefois, le rétenteur qui a perdu la possession ou la détention, à son issu ou malgré son opposition, peut se faire restituer la chose, s'il en fait la demande dans un délai de trente jours, à partir du moment où il a eu connaissance de la perte de la possession ou de la détention, pourvu qu'il ne se soit pas écoulé une année depuis la date de cette perte.

المادة 202 : ينقضي الحق في الحبس بخروج الشيء من يد حائزه أو محرزه.
غير أنه لحابس الشيء إذا خرج من يده بغير علمه أو بالرغم من معارضته، أن يطلب استرداده، إذا هو قام بهذا الطلب خلال ثلاثين يوما من الوقت الذي علم فيه بخروج الشيء من يده ما لم تنقض سنة من وقت خروجه.

TITRE III
Des modalités de l'obligation

الباب الثالث
الأوصاف المعدلة لأثر الالتزام

Chapitre I
De la condition et du terme

الفصل الأول
الشرط والأجل

Section I
De la condition

القسم الأول
الشرط

Art. 203– L'obligation est conditionnelle, si son existence ou son extinction dépend d'un événement futur dont la réalisation est possible.

المادة 203 : يكون الالتزام معلقا إذا كان وجوده أو زواله مترتبا على أمر مستقبل وممكن وقوعه.

Art. 204– L'obligation est inexistante lorsque la condition suspensive dont elle dépend est impossible, contraire aux bonnes mœurs ou à l'ordre public. Si la condition est résolutoire, l'obligation est pure et simple.

المادة 204 : لا يكون الالتزام قائما إذا علق على شرط غير ممكن، أو على شرط مخالف للآداب أو النظام العام، هذا إذا كان الشرط واقفا أما إذا كان الشرط فاسخا فهو نفسه الذي يعتبر غير قائم.

Toutefois, l'obligation affectée d'une

غير أنه لا يقوم الالتزام الذي علق على

condition résolutoire contraire aux bonnes mœurs ou à l'ordre public est inexistante si la condition est la cause déterminante de l'obligation.

شرط فاسخ مخالف للآداب أو النظام العام، إذا كان هذا الشرط هو السبب الموجب للالتزام.

Art. 205– L'obligation est inexistante si elle est affectée d'une condition suspensive qui fait dépendre l'existante de l'obligation uniquement de la volonté de la personne qui s'oblige.

المادة 205 : لا يكون الإلتزام قائما إذا علق على شرط واقف يجعل وجود الالتزام متوقفا على محض إرادة الملتزم.

Art. 206– Si l'obligation dépend d'une obligation suspensive, elle ne devient exécutoire qu'à la réalisation de la condition.

Avant la réalisation de la condition, l'obligation n'est pas susceptible d'exécution forcée, ni d'exécution volontaire. Le créancier peut, toutefois, prendre des mesures conservatoires pour sauvegarder son droit

المادة 206 : إذا كان الإلتزام معلقا على شرط واقف، فلا يكون نافذا إلا إذا تحقق الشرط.

أما قبل تحقق الشرط، فلا يكون الالتزام قابلا للتنفيذ الجبري، ولا للتنفيذ الإختياري، على أنه يجوز للدائن أن يتخذ من الإجراءات ما يحافظ به على حقه.

Art. 207– L'obligation s'éteint si la condition résolutoire vient à se réaliser. Le créancier est tenu de restituer ce qu'il a reçu et, si la restitution devient impossible pour une cause dont il répond, il est tenu à la réparation du préjudice subi.

Toutefois, les actes d'administration accomplis par le créancier conservent leurs effets, nonobstant la réalisation de la condition.

المادة 207 : يزول الإلتزام إذا تحقق الشرط الفاسخ، ويكون الدائن ملزما برد ما أخذه فإذا استحال الرد لسبب هو مسؤول عنه وجب عليه تعويض الضرر.

غير أن أعمال الإدارة التي تصدر من الدائن تبقى نافذة رغم تحقق الشرط.

Art. 208– La réalisation de la condition rétroagit au jour où l'obligation a pris naissance, à moins que l'existence

المادة 208 : إذا تحقق الشرط يرجع أثره إلى اليوم الذي نشأ فيه الإلتزام، إلا إذا تبين من إرادة

de l'obligation ou son extinction ne doivent, par la volonté des parties ou à raison de la nature du contrat, avoir lieu au moment de la réalisation de la condition.

المتعاقدين أو من طبيعة العقد أن وجود الالتزام، أو زواله، إنما يكون في الوقت الذي تحقق فيه الشرط.

Toutefois, la condition n'a pas d'effet rétroactif si l'exécution de l'obligation devient impossible, avant la réalisation de la condition, par suite d'une cause non imputable au débiteur.

غير أنه لا يكون للشرط أثر رجعي، إذا أصبح تنفيذ الالتزام قبل تحقق الشرط غير ممكن لسبب لا يد للمدين فيه.

Section II
Du terme

القسم الثاني
الأجل

Art. 209– L'obligation est à terme si son exigibilité ou son extinction dépend d'un événement futur et certain.

المادة 209 : يكون الإلتزام لأجل إذا كان نفاذه أو انقضاؤه مترتبا على أمر مستقبل محقق الوقوع.

L'événement est réputé certain s'il doit nécessairement arriver, même si l'époque à laquelle il dit arriver, n'est pas connue.

ويعتبر الأمر محقق الوقوع متى كان وقوعه محتما، ولو لم يعرف الوقت الذي يقع فيه.

Art. 210– S'il résulte de l'obligation que le débiteur doit exécuter son engagement quand il le pourra ou en aura les moyens, le juge fixe un délai convenable pour l'échéance du terme, en tenant compte des ressources actuelles et futures du débiteur et en exigeant de celui-ci la diligence d'un bon père de famille.

المادة 210 : إذا تبين من الإلتزام أن المدين لا يقوم بوفائه إلا عند المقدرة أو الميسرة، عين القاضي ميعادا مناسبا لحلول الأجل، مراعيا في ذلك موارد المدين الحالية والمستقبلة مع اشتراط عناية الرجل الحريص على الوفاء بالتزامه.

Art. 211– Le débiteur est déchu du

المادة 211 : يسقط حق المدين في

bénéfice du terme :

– s'il est déclaré en faillite conformément aux dispositions de la loi,

– s'il a, par son fait, diminué notablement les sûretés spéciales accordées au créancier, même en vertu d'un acte postérieur ou en vertu de la loi, à mois que le créancier ne préfère demander un supplément de sûreté,

– si la diminution des sûretés est due à une cause non imputable au débiteur, il y aura déchéance du terme, à moins que le débiteur ne fournisse une sûreté suffisante,

– s'il ne fournit pas au créancier les sûretés promises dans le contrat.

Art. 212– L'obligation affectée d'un terme suspensif devient exigible du terme. Mais le créancier peut, même avant l'échéance du terme, prendre les mesures conservatoires pour sauvegarder ses droits. Il peut, notamment, exiger des sûretés s'il craint que le débiteur ne tombe en faillite et s'il établit que cette crainte est fondée.

À l'échéance du terme extinctif, l'obligation s'éteint, sans que cette extinction ait un effet rétroactif.

الأجل :

– إذا شهر إفلاسه وفقا لنصوص القانون،

– إذا أنقص بفعله إلى حد كبير ما أعطى الدائن من تأمين خاص، ولو كان هذا التأمين قد أعطي بعقد لاحق أو بمقتضى القانون، هذا ما لم يفضل الدائن أن يطالب بتكملة التأمين،

– أما إذا كان إنقاص التأمين يرجع إلى سبب لا دخل للمدين فيه فإن الأجل يسقط ما لم يقدم المدين للدائن ضمانا كافيا،

– إذا لم يقدم للدائن ما وعد في العقد بتقديمه من تأمينات.

المادة 212 : إذا كان الإلتزام مقترنا بأجل واقف، فإنه لا يكون نافذا إلا في الوقت الذي ينقضي فيه الأجل غير أنه يجوز للدائن، حتى قبل انقضاء الأجل، أن يتخذ من الإجراءات ما يحافظ به على حقوقه، وله بوجه خاص أن يطالب بتأمين إذا خشي إفلاس المدين، أو عسره واستند في ذلك إلى سبب معقول.

ويترتب على انقضاء الأجل الفاسخ زوال الالتزام، دون أن يكون لهذا الزوال أثر رجعي.

Chapitre II
De la pluralité d'objets

الفصل الثاني
تعدد محل الإلتزام

Section I
De l'obligation alternative

القسم الأول
الإلتزام التخييري

Art. 213– L'obligation est alternative lorsqu'elle a pour objet des prestations multiples et que le débiteur est entièrement libéré en accomplissant l'une d'elles; l'option appartient au débiteur, à moins que la loi ou la convention n'en disposent autrement.

المادة 213 : يكون الإلتزام تخييريا إذا شمل محله أشياء متعددة تبرأ ذمة المدين براءة تامة إذا أدى واحدا منها، ويكون الخيار للمدين ما لم ينص القانون أو يتفق المتعاقدان على غير ذلك.

Art. 214– Si l'option appartient au débiteur et qu'il s'abstienne de l'exercer, ou que les débiteurs multiples ne se soient pas mis d'accord entre eux, le créancier peut demander au juge d'impartir un délai pour que le débiteur fixe son choix ou pour que les différents débiteurs se mettent d'accord entre eux; à défaut de quoi, le juge détermine lui-même l'objet de l'obligation.

المادة 214 : إذا كان الخيار للمدين وامتنع عن الإختيار، أو تعدد المدينون ولم يتفقوا فيما بينهم، جاز للدائن أن يطلب من القاضي تعيين أجل يختار فيه المدين أو يتفق فيه المدينون، فإذا لم يتم ذلك تولى القاضي بنفسه تعيين محل الإلتزام.

Si l'option appartient au créancier et qu'il s'abstient de l'exercer, ou si les créanciers sont multiples et ne sont pas d'accord entre eux, le juge fixe, à la demande du débiteur, un délai à l'expiration duquel l'option passe au débiteur.

أما إذا كان الخيار للدائن وامتنع عن الإختيار أو تعدد الدائنون ولم يتفقوا فيما بينهم، عين القاضي أجلا إن طلب المدين ذلك، فإذا انقضى الأجل انتقل الخيار إلى المدين. .

Art. 215– Si l'option appartient au débiteur et qu'aucune des prestations multiples faisant l'objet de l'obliga-

المادة 215 : إذا كان الخيار للمدين، ثم استحال تنفيذ كل من الأشياء المتعددة التي اشتمل عليها محل

tion, ne puisse être exécutée, le débiteur est tenu de payer la valeur de la dernière des prestations devenues impossibles à exécuter pourvu qu'il soit responsable de cette impossibilité d'exécution, au moins en ce qui concerne l'une des prestations.

الإلتزام، وكان المدين مسؤولا عن هذه الإستحالة ولو فيما يتعلق بواحد من هذه الأشياء، كان ملزما بدفع آخر شيء.

Section II
De l'obligation facultative

القسم الثاني
الإلتزام الإختياري

Art. 216– L'obligation est facultative lorsque le débiteur doit une seule prestation, mais avec faculté de se libérer en fournissant une autre prestation.

L'objet de l'obligation est la prestation due et non celle dont l'exécution libère le débiteur. C'est cet objet qui détermine la nature de l'obligation.

المادة 216 : يكون الإلتزام اختياريا إذا لم يشمل محله إلا شيئا واحدا، ولكن تبرأ ذمة المدين إذا أدى بدلا منه شيئا آخر.

والشيء الذي يشمله محل الإلتزام، هو وحده محل الإلتزام وهو الذي يعين طبيعته، لا البديل الذي تبرأ ذمة المدين بأدائه.

Chapitre III
De la pluralité des sujets

الفصل الثالث
تعدد طرفي الإلتزام

Section I
De la solidarité

القسم الأول
التضامن

Art. 217– La solidarité entre créanciers ou entre débiteurs ne se présume pas. Elle naît de la convention ou de la loi.

المادة 217 : التضامن بين الدائنين أو بين المدينين لا يفترض، وإنما يكون بناء على اتفاق أو نص في القانون.

Art. 218– Lorsqu'il y a solidarité entre les créanciers, le débiteur peut

المادة 218 : إذا كان التضامن بين الدائنين جاز للمدين الوفاء بالدين

payer la dette à l'un ou l'autre des créanciers, à moins que l'un deux ne s'oppose à ce paiement.

لأي منهم ما لم يمانع أحدهم في ذلك.

Toutefois, la solidarité n'empêche pas que la créance se divise entre les héritiers du créancier solidaire, à moins qu'elle ne soit elle-même indivisible.

غير أن التضامن لا يجوز دون انقسام الدين بين ورثة أحد الدائنين المتضامنين، إلا إذا كان الدين غير قابل للانقسام.

Art. 219– Les créanciers solidaires peuvent poursuivre simultanément ou séparément leur débiteur. Il est, toutefois, tenu compte de la modalité qui affecte le lien de chacun d'eux.

المادة 219 : يجوز للدائنين المتضامنين، مجتمعين أو منفردين، مطالبة المدين بالوفاء على أن يراعى في ذلك ما يلحق رابطة كل دائن من وصف.

Le débiteur ne peut pas, s'il est poursuivi en paiement par l'un des créanciers solidaires, opposer à ce créancier les exceptions qui sont personnelles aux autres créanciers.
Mais il peut opposer les exceptions qui sont personnelles au créancier poursuivant et celles qui sont communes à tous les créanciers.

ولا يجوز للمدين إذا طالبه أحد الدائنين المتضامنين بالوفاء أن يعارضه بأوجه الدفع الخاصة بغيره من الدائنين،

ولكن يجوز له أن يعارض الدائن المطالب بأوجه الدفع الخاصة به، وبالتالي يشترك فيها جميع الدائنين.

Art. 220– Si le débiteur est libéré de sa dette, à l'égard de l'un des créanciers solidaires, pour une cause autre que le paiement, il n'est libéré à l'égard des autres créanciers que jusqu'à concurrence de la part du créancier à l'égard duquel il est libéré.
Aucun des créanciers solidaires ne peut agir de manière à porter préjudice aux autres créanciers.

المادة 220 : إذا برئت ذمة الدائن قبل أحد الدائنين المتضامنين لسبب غير الوفاء فلا تبرأ ذمته قبل الدائنين الآخرين إلا بقدر حصة الدائن التي برئت ذمته من أجله.

لا يجوز لأحد الدائنين المتضامنين أن يقوم بعمل من شأنه الإضرار بالآخرين.

Art. 221– Ce que le créancier soli-

المادة 221 : كل ما يستوفيه أحد

daire reçoit de la créance à titre de paiement, appartient à tous les créanciers et est partagé entre eux par contribution.

الدائنين المتضامنين من الدين، يصير ملكا لجميع الدائنين وتقسم بينهم حسب حصصهم.

Le partage a lieu par parts égales à moins de convention ou de dispositions légales contraires.

وتكون القسمة بينهم بالتساوي ما لم يوجد اتفاق أو نص قانوني يقضي بغير ذلك.

Art. 222– Lorsqu'il y a solidarité entre les débiteurs, le paiement effectué par l'un d'entre eux libère tous les autres.

المادة 222 : إذا كان التضامن بين المدينين فإن وفاء أحدهم للدين مبرئ ذمة الباقين.

Art. 223– Le créancier peut poursuivre tous les débiteurs solidaires simultanément ou séparément. Il est, toutefois, tenu compte de la modalité qui affecte le lien de chacun des débiteurs.

المادة 223 : يجوز للدائن مطالبة المدينين المتضامنين مجتمعين أو منفردين على أن يراعى في ذلك ما يلحق رابطة كل مدين من وصف.

Le débiteur poursuivi en paiement ne peut opposer au créancier les exceptions personnelles aux autres débiteurs, mais il peut opposer les exceptions qui lui sont personnelles, ainsi que celles qui sont communes à tous les débiteurs.

ولا يجوز للمدين إذا طالبه أحد الدائنين بالوفاء أن يعارض بأوجه الدفع الخاصة بغيره من المدينين ولكن يجوز له أن يعارض بأوجه الدفع الخاصة به وبالتي يشترك فيها جميع المدينين.

Art. 224– La novation de la dette faite par le créancier avec l'un des débiteurs solidaires entraîne la libération des autres débiteurs, à moins que le créancier n'ait réservé son droit à leur encontre.

المادة 224 : يترتب على تجديد الدين بين الدائن وأحد المدينين المتضامنين تبرئة ذمة باقي المدينين إلا إذا احتفظ الدائن بحقه قبلهم.

Art. 225– Le débiteur solidaire ne

المادة 225 : لا يجوز للمدين

peut opposer la compensation pour ce que le créancier doit à l'un des autres codébiteurs solidaires, que pour la part de ce débiteur.

المتضامن التمسك بالمقاصة التي تقع بين الدائن ومدين متضامن آخر إلا بقدر حصة هذا المدين.

Art. 226– La confusion qui s'opère dans la personne du créancier et de l'un des débiteurs solidaires n'éteint l'obligation par rapport aux autres codébiteurs, que jusqu'à concurrence de la part de ce débiteur.

المادة 226 : إذا اتحدت الذمة بين شخص الدائن وأحد مدينيه المتضامنين، فإن الدين لا ينقضي بالنسبة إلى باقي المدينين إلا بقدر حصة المدين.

Art. 227– La remise de dette consentie par le créancier à l'un des débiteurs solidaires, ne libère les autres codébiteurs, que si le créancier le déclare expressément.

المادة 227 : إذا أبرأ الدائن أحد مدينيه المتضامنين فلا تبرأ ذمة الباقين إلا إذا صرح بذلك.

À défaut de cette déclaration, il ne peut poursuivre les autres codébiteurs que déduction faite de la part de celui qu'il a libéré, à moins qu'il n'ait réservé son droit contre eux pour toute la dette. Dans ce cas, ces derniers peuvent recourir contre le débiteur qui a été libéré pour sa part dans la dette.

فإن لم يصدر منه هذا التصريح لا يجوز له مطالبة باقي المدينين المتضامنين إلا بما يبقى من الدين بعد خصم حصة المدين الذي أبرأ إلا أن يكون قد احتفظ بحقه في الرجوع عليهم بكل الدين وفي هذه الحالة يكون لهم الحق في الرجوع على المدين الذي أبرئت ذمته بحصته في الدين.

Art. 228– Si le créancier consent une remise de solidarité à l'un des débiteurs solidaires, son droit d'agir pour le tout contre les autres, subsiste, sauf convention contraire.

المادة 228 : إذا أبرأ الدائن أحد المدينين المتضامنين من التضامن بقي حقه في الرجوع على الباقين بكل الدين ما لم يكن هناك اتفاق على غير ذلك.

Art. 229– Dans tous les cas de remise, soit de la dette, soit de la solidarité, les autres codébiteurs peuvent recourir

المادة 229 : في جميع الأحوال التي يحصل فيها الإبراء سواء من الدين، أو من التضامن يرجع فيها باقي

contre le débiteur à qui la remise a été faite, pour sa contribution, s'il y a lieu, à la part des insolvables, conformément à l'article 235.
Toutefois, si le créancier a déchargé le débiteur à qui il a fait remise de toute obligation, la contribution de ce débiteur à la part des insolvables est supportée par le créancier.

المدينين على المدين المبرأ بنصيبه في حصة المعسر منهم وفقا للمادة 235 غير أن الدائن إذا أخلى المدين المبرأ من كل مسؤولية الدين يتحمل نصيب هذا المدين في حصة المعسر.

Art. 230– Si la dette s'est éteinte par prescription, par rapport à l'un des débiteurs solitaires, les autres codébiteurs ne profitent de cette prescription que pour la part de ce débiteur.

المادة 230 : إذا انقضى الدين بالتقادم بالنسبة إلى أحد المدينين المتضامنين فلا يستفيد من ذلك باقي المدينين إلا بقدر حصة هذا المدين.

Si la prescription est interrompue ou suspendue par rapport à l'un des codébiteurs solidaires, le créancier ne peut pas invoquer l'interruption ou la suspension à l'encontre des autres codébiteurs.

إذا انقطعت مدة التقادم، أو وقف سريانه بالنسبة لأحد المدينين المتضامنين، فلا يجوز للدائن أن يتمسك بذلك قبل باقي المدينين.

Art. 231– Dans l'exécution de l'obligation, le débiteur solidaire ne répond que de son fait.

المادة 231 : لا يكون المدين المتضامن مسؤولا في تنفيذ الالتزام إلا عن فعله.

La mise en demeure de l'un des codébiteurs solidaires ou l'action en justice intentée contre l'un deux, n'ont aucun effet à l'égard des autres codébiteurs. Mais si l'un des codébiteurs met en demeure le créancier, cette mise en demeure profite aux autres codébiteurs.

إذا أعذر الدائن أحد المدينين المتضامنين، أو قاضاه فلا يكون لذلك أثر بالنسبة إلى باقي المدينين، أما إذا أعذر أحد المدينين المتضامنين الدائن فيستفيد باقي المدينين من هذا الإعذار.

Art. 232– La reconnaissance de dette,

المادة 232 : لا يسري إقرار أحد

émanant de l’un des débiteurs solidaires, ne lie pas les autres codébiteurs.

المدينين المتضامنين بالدين في حق الباقين.

Si l’un des débiteurs refuse de prêter le serment à lui déférer ou s’il réfère le serment au créancier et que celui-ci le prête, le serment refusé ou prêté ne nuit pas aux autres codébiteurs.

وإذا نكل أحد المدينين المتضامنين عن اليمين الموجهة إليه، أو إذا وجه هذه اليمين إلى الدائن وأداها هذا الأخير فلا يضار بذلك باقي المدينين.

Si le créancier défère le serment à l’un des débiteurs solidaires et que celui-ci le prête, ce serment profite aux autres codébiteurs.

وإذا اقتصر الدائن على توجيه اليمين إلى أحد المدينين المتضامنين وحلفها المدين فيستفيد منها الباقون.

Art. 233– Le jugement rendu contre l’un des débiteurs solidaires, n’a pas autorité contre les autres.

المادة 233 : إذا صدر حكم على أحد المدينين المتضامنين فلا تكون لهذا الحكم سلطة على الآخرين.

Si le jugement est rendu en faveur de l’un d’eux, il profite aux autres, à moins que le jugement ne soit fondé sur un fait personnel au débiteur en faveur duquel il a été rendu

أما إذا صدر حكم لصالح أحدهم فيستفيد منه الآخرون، إلا إذا كان هذا الحكم مبنيا على فعل خاص بالمدين المعني.

Art. 234– Si l’un des débiteurs solidaires paie la dette en entier, il n’a de recours contre chacun des autres codébiteurs que pour sa part dans la dette, alors même qu’il exercerait l’action du créancier par voie de subrogation.

المادة 234 : إذا وفى أحد المدينين المتضامنين كل الدين، فلا يرجع على أي من الباقين إلا بقدر حصته في الدين، ولو كان بدعوى الحلول على الدائن.

La dette payée se divise entre les débiteurs par parts égales, à moins de convention ou de disposition légale contraires.

ويقسم الدين بالتساوي بين المدينين ما لم يكن هناك اتفاق أو نص يقضي بغير ذلك.

Art. 235– Si l’un des débiteurs soli-

المادة 235 : إذا أعسر أحد المدينين

daires devient insolvable, sa part est supportée par le débiteur qui a effectué le paiement et par tous les autres codébiteurs solvables, par voie de contribution.

المتضامنين تحمل هذا الإعسار من وفى الدين وسائر المدينين الموسرين كل بقدر حصته.

Section II
De l'indivisibilité

القسم الثاني
عدم قابلية التجزئة

Art. 236– L'obligation est indivisible :

– lorsqu'elle a pour objet une chose qui, de par sa nature, n'est pas divisible.

– S'il résulte du but poursuivi par les parties que l'exécution de l'obligation ne doit pas être divisée ou si telle est l'intention des parties.

المادة 236 : لا يقبل الإلتزام الإنقسام:

– إذا ورد على محل لا يقبل الإنقسام بطبيعته،

– إذا تبين من غرض الطرفين أن تنفيذ الالتزام لا ينقسم، أو إذا انصرفت نيتهم إلى ذلك.

Art. 237– Chacun des débiteurs conjoints est tenu pour le tout, si l'obligation est indivisible.

Le débiteur qui a effectué le paiement a recours contre les autres codébiteurs, chacun pour sa part, à moins que le contraire ne résulte des circonstances.

المادة 237 : يلزم كل مدينين متضامن بوفاء الدين كاملا إذا كان الالتزام لا يقبل الانقسام.

ويرجع المدين الذي وفى الدين على باقي المدينين كل بقدر حصته إلا إذا تبين من الظروف غير ذلك.

Art. 238– Lorsqu'il y a plusieurs créanciers ou plusieurs héritiers d'un même créancier, chacun des créanciers ou héritiers peut exiger l'exécution entière de l'obligation indivisible. Si l'un d'eux fait opposition au paiement, le débiteur doit s'exécuter entre les mains de tous les créanciers réunis ou

المادة 238 : إذا تعدد الدائنون، أو ورثة الدائن في الالتزام غير القابل للانقسام جاز لكل واحد من هؤلاء أن يطالب بأداء الالتزام كاملا، فإذا اعترض أحدهم على الوفاء كان المدين ملزما به لهم مجتمعين، أو بإيداع الشيء محل الالتزام.

consigner l'objet de l'obligation.
Les co-créanciers ont recours contre le créancier qui a reçu le paiement, chacun pour sa part.

ويرجع الدائنون على الدائن الذي استوفى الالتزام كل بقدر حصته.

TITRE IV
De la transmission de l'obligation

الباب الرابع
انتقال الإلتزام

Chapitre I
De la cession de créance

الفصل الأول
حوالة الحق

Art. 239– Le créancier peut céder son droit à un tiers, à moins que la créance ne soit incessible en vertu d'une disposition de la loi d'un accord entre les parties ou en raison de sa nature propre. La cession est parfaite, sans qu'il soit besoin du consentement du débiteur.

المادة 239 : يجوز للدائن أن يحول حقه إلى شخص آخر إلا إذا منع ذلك نص القانون، أو اتفاق المتعاقدين، أو طبيعة الإلتزام وتتم الحوالة دون حاجة إلى رضا المدين.

Art. 240– La créance n'est cessible que dans la mesure où elle est saisissable.

المادة 240 : لا تجوز حوالة الحق إلا إذا كان الحق قابلا للحجز.

Art. 241– La cession n'est opposable au débiteur ou au tiers que si elle est acceptée par le débiteur ou si elle lui est notifiée par acte extra-judiciaire.

المادة 241 : لا يحتج بالحوالة قبل المدين، أو قبل الغير إلا إذا رضي بها المدين، أو أخبر بها بعقد غير قضائي،

Toutefois, l'acceptation du débiteur ne rend la cession opposable au tiers que si elle a date certaine.

غير أن قبول المدين لا يجعلها نافذة قبل الغير إلا إذا كان هذا القبول ثابت التاريخ.

Art. 242– Le créancier cessionnaire peut, antérieurement à la notification de la cession ou à, son acceptation,

المادة 242 : يجوز للدائن المحال له قبل إعلان الحوالة أو قبولها أن يتخذ كل إجراءات التحفظية

prendre toutes mesures conservatoires, afin de sauvegarder le droit qui lui a été cédé.

ليحافظ بها على الحق المنتقل إليه.

Art. 243– La cession d'une créance comprend les sûretés qui la garantissent, telles que le cautionnement, le privilège, l'hypothèque et le nantissement, de même qu'elle comprend les arrérages échus.

المادة 243 : تشمل حوالة الحق ضماناته كالكفالة، والامتياز والرهون، ورهن الحيازة، كما تشمل ما حل من أقساط.

Art. 244– À moins de stipulation contraire, le cédant ne garantit que l'existence de la créance au moment de la cession, si celle-ci est consentie à titre onéreux.

المادة 244 : إذا كانت الحوالة بعوض فلا يضمن المحيل إلا وجود الحق المحال به وقت الحوالة، ما لم يكن هناك اتفاق يقضي بغير ذلك.

Si la cession est faite à titre gratuit, le cédant ne garantit même pas l'existence de la créance.

أما إذا كانت الحوالة بغير عوض فلا يكون المحيل ضامنا لوجود الحق.

Art. 245– Le cédant ne garantit la solvabilité du débiteur que si cette garantie est spécialement stipulée.

المادة 245 : لا يضمن المحيل يسار المدين إلا إذا وجد اتفاق خاص بهذا الضمان.

Si le cédant a garanti la solvabilité du débiteur, cette garantie ne porte, à moins de convention contraire, que sur la solvabilité du débiteur au moment de la cession.

وإذا ضمن المحيل يسار المدين فلا ينصرف هذا الضمان إلا إلى يسار المدين وقت الحوالة ما لم يتفق على غير ذلك.

Art. 246– Lorsqu'il y a recours en garantie contre le cédant, conformément aux articles 244 et 245, celui-ci ne peut être tenu, nonobstant toute convention contraire, de ce qu'il a reçu, ainsi que des frais.

المادة 246 : إذا رجع المحال له بالضمان على المحيل طبقا للمادتين 244 و 245 فلا يلزم المحيل إلا برد ما قبضه بالإضافة إلى المصاريف ولو وجد اتفاق يقضي بغير ذلك.

Art. 247– Le créancier cédant répond de son fait personnel, alors même que la cession serait à titre gratuit ou qu'elle serait faite sans garantie.

المادة 247 : يسأل المحيل عن أفعاله الشخصية ولو كانت الحوالة مجانية أو بغير ضمان.

Art. 248– Le débiteur cédé peut opposer au cessionnaire les exceptions qu'il pouvait opposer au cédant au moment où la cession lui est devenue opposable. Il peut également opposer les exceptions découlant au contrat de cession.

المادة 248 : يتمسك المدين قبل المحال له بالدفوع التي يعترض بها قبل المحيل وقت نفاذ الحوالة في حقه كما يجوز له أن يتمسك بالدفوع المستمدة من عقد الحوالة.

Art. 249– En cas de conflit entre plusieurs cessions ayant pour objet une même créance, la préférence est accordée à la cession qui est devenue opposable aux tiers avant les autres.

المادة 249 : في حالة وقوع خلاف بين عدة حوالات تخص حقا واحدا فضلت الحوالة التي تصبح قبل غيرها نافذة في حق الغير.

Art. 250– Lorsqu'une saisie – arrêt est pratiquée entre les mains du débiteur cédé avant que la cession ne soit devenue opposable aux tiers, la cession vaut saisie à l'égard du saisissant.

Dans ce cas, si une autre saisie est pratiquée après que la cession fût devenue opposable aux tiers, la créance est répartie par contribution entre le premier saisissant, le cessionnaire et le saisissant postérieur; et il est prélevé, sur la part de ce dernier, la somme nécessaire pour compléter, au profit du cessionnaire, le montant de la somme cédée.

المادة 250 : إذا حجز ما تحت يد المحال عليه قبل نفاذ الحوالة في حق الغير كانت الحوالة بالنسبة إلى الحاجز بمثابة حجز آخر.

وفي هذه الحالة، إذا وقع حجز آخر بعد أن أصبحت الحوالة نافذة في حق الغير، فإن الدين يقسم بين الحاجز المتقدم والمحال له والحاجز المتأخر قسمة غرماء، على أن يؤخذ من حصة الحاجز المتأخر المبلغ الضروري لتكملة قيمة الحوالة لصالح المحال له.

Chapitre II
De la cession de dette

الفصل الثاني
حوالة الدين

Art. 251– La cession de dette a lieu par accord entre le débiteur et une tierce personne qui se charge de la dette à la place du débiteur.

المادة 251 : تتم حوالة الدين باتفاق بين المدين وشخص آخر يتحمل عنه الدين.

Art. 252– La cession de dette n'est opposable au créancier qu'après sa ratification par ce dernier.

المادة 252 : لا تكون الحوالة نافذة في حق الدائن إلا إذا أقرها.

Au cas où le cessionnaire ou le débiteur primitif notifient la cession au créancier, tout en lui assignant un délai raisonnable pour la ratification, la cession est considérée comme refusée si le créancier garde le silence jusqu'à l'expiration du délai.

وإذا قام المحال عليه أو المدين الأصلي بإعلان الحوالة إلى الدائن وعين له أجلا معقولا ليقر الحوالة ثم انقضى الأجل دون صدور الإقرار، اعتبر سكوت الدائن رفضا للحوالة.

Art. 253– Tant que le créancier n'a pas pris partie en ratifiant ou refusant la cession, le cessionnaire est tenu envers le débiteur primitif d'effectuer le paiement en temps utile entre les mains du créancier, à moins de convention contraire. Cette disposition s'applique alors même que le créancier aurait refusé la cession.

المادة 253 : ما دام الدائن لم يحدد موقفه من الحوالة إقرارا أو رفضا، كان المحال عليه ملزما قبل المدين الأصلي بالوفاء للدائن في الوقت المناسب ما لم يكن هناك اتفاق يقضي بغير ذلك، ويسري هذا الحكم ولو رفض الدائن الحوالة.

Toutefois, le débiteur primitif ne peut exiger du cessionnaire qu'il effectue le paiement au créancier, tant qu'il n'a pas lui-même exécuté l'obligation dont il est tenu envers le cessionnaire, en vertu du contrat de cession.

غير أنه يجوز للمدين الأصلي أن يطالب المحال عليه بالوفاء للدائن مادام لم يقم هو بما إلتزم به المحال عليه بمقتضي عقد الحوالة.

Art. 254– La dette cédée est transmise avec toutes ses sûretés.

Toutefois, la caution, tant réelle que personnelle, ne demeure obligée envers le créancier que si elle consent à la cession.

المادة 254 : يحال الدين بكامل ضماناته.

غير أنه لا يبقى للكفيل، عينيا كان أو شخصيا، التزام تجاه الدائن إلا إذا رضي بالحوالة.

Art. 255– À moins de convention contraire, le débiteur primitif est garant de la solvabilité du cessionnaire au moment de la ratification du créancier.

المادة 255 : يضمن المدين الأصلي يسار المحال عليه وقت إقرار الدائن للحوالة ما لم يتفق على غير ذلك.

Art. 256– Le cessionnaire peut opposer au créancier les exceptions qui appartenaient au débiteur primitif, comme il peut opposer celles qui découlent du contrat de cession.

المادة 256 : يتمسك المحال عليه قبل الدائن بالدفوع التي كان للمدين الأصلي أن يتمسك بها، كما يجوز له أن يتمسك بالدفوع المستمد من عقد الحوالة.

Art. 257– La cession de dette peut aussi avoir lieu par accord entre le créancier et le cessionnaire, substituant ce dernier au débiteur primitif dans son obligation. Dans ce cas, les dispositions des articles 254 et 256 sont applicables.

المادة 257 : تتم حوالة الدين باتفاق بين الدائن والمحال عليه على أن يتقرر فيه أن هذا الأخير يحل محل المدين الأصلي في التزامه، وفي هذه الحالة تسري أحكام المادتين 254 و 256.

TITRE V
De l'extinction de l'obligation

الباب الخامس
انقضاء الالتزام

Chapitre I
Du paiement

الفصل الأول
الوفاء

Section I
Des parties au paiement

القسم الأول
طرفا الوفاء

Art. 258– Le paiement peut être effectué par le débiteur, par son représentant ou par toute autre personne intéressée, sous réserve des dispositions de l'article 170.

Il peut également, sous la même réserve, être effectué par une personne qui n'y est point intéressée, même à l'insu du débiteur ou contrairement à sa volonté. Toutefois, le créancier peut refuser le paiement offert par le tiers, si le débiteur s'y est opposé et a porté son opposition à la connaissance du créancier.

المادة 258 : يصح الوفاء من المدين أو من نائبه أو من أي شخص له مصلحة في الوفاء وذلك مع مراعاة ما جاء في المادة 170.

كما يصح الوفاء أيضا مع التحفظ السابق ممن ليست له مصلحة في الوفاء ولو كان ذلك دون علم المدين أو رغم إرادته غير أنه يجوز للدائن رفض الوفاء من الغير إذا اعترض المدين على ذلك وأبلغ الدائن بهذا الإعتراض.

Art. 259– Si le paiement est fait par tiers, celui-ci a un recours contre le débiteur jusqu'à concurrence de ce qu'il a payé.

Toutefois, le débiteur, malgré lequel le paiement a été effectué, peut repousser en tout ou en partie le recours de celui qui a payé pour lui, s'il prouve qu'il avait un intérêt quelconque à s'opposer au paiement.

المادة 259 : إذا قام الغير بوفاء الدين، كان له حق الرجوع على المدين بقدر ما دفع.

غير أنه يجوز للمدين الذي حصل الوفاء بغير إرادته، منع رجوع الموفي بما وفاه عنه كلا أو بعضا إذا أثبت أن له أية مصلحة في الاعتراض على الوفاء.

Art. 260– Le paiement n'est valable que si celui qui paye est propriétaire de la chose remise en paiement et est capable d'en disposer.

المادة 260 : يشترط لصحة الوفاء أن يكون الموفي مالكا للشيء الذي وفي به، وأن يكون ذا أهلية للتصرف فيه.

Art. 261– Lorsque le paiement est fait par un tiers. Celui-ci est subrogé au créancier désintéressé dans les cas suivants :

المادة 261 : إذا قام بالوفاء شخص غير المدين، حل الموفي محل الدائن الذي استوفى حقه في الأحوال الآتية:

– quand étant lui même créancier, même chirographaire, il a payé un autre créancier ayant la préférence sur lui à raison d'une sûreté réelle,

– إذا كان الموفي دائنا ووفى دائنا آخر مقدما عليه بما له من تأمين عيني ولو لم يكن للموفي أي تأمين،

– quand, ayant acquis un immeuble, il en a employé le prix au paiement des créanciers auxquels cet immeuble était affecté en garantie de leurs droits,

– إذا كان الموفي اشترى عقارا ودفع ثمنه وفاء للدائنين، خصص العقار لضمان حقوقهم،

– quand une disposition spéciale de la loi lui accorde le bénéfice de la subrogation.

إذا كان هناك نص خاص يقرر للموفي حق الحلول.

Art. 262– Le créancier qui reçoit le paiement de la part d'un tiers, peut, par une convention entre lui et ce dernier, le subroger dans ses droits, même sans le consentement du débiteur. Cette convention ne doit pas être conclue postérieurement au paiement.

المادة 262 : يتفق الدائن الذي استوفى حقه من غير المدين مع هذا الغير على أن يحل محله ولو لم يقبل المدين ذلك، ولا يصح أن يتأخر هذا الاتفاق عن وقت الوفاء.

Art. 263– Il appartient également au débiteur, lorsqu'il a emprunté la somme

المادة 263 : يجوز أيضا للمدين إذا اقترض مالا وفى به الدين أن يحل

avec laquelle il a payé sa dette, de subroger le prêteur au créancier qui reçoit le paiement même sans le consentement de ce dernier, pourvu que, dans l'acte de prêt, il soit mentionné que la somme a été prêtée en vue de ce paiement, et que dans la quittance, il soit mentionné que le paiement a été fait avec des deniers fournis par le nouveau créancier.

المقرض محل الدائن الذي استوفى حقه، ولو دون رضا هذا الأخير، على أن يذكر في عقد القرض أن المال قد خصص للوفاء، وفي المخالصة أن الوفاء كان من هذا المال الذي اقرضه الدائن الجديد.

Art. 264– Le tiers subrogé au créancier, légalement ou conventionnellement, lui est substitué dans sa créance, jusqu'à concurrence des sommes qu'il a lui - même déboursées, avec tous les attributs, accessoires, garanties et exceptions attachés à cette créance.

المادة 264 : من حل محل الدائن قانونا أو اتفاقا كان له حقه بما لهذا الحق من خصائص وما يلحقه من توابع، وما يكلفه من تأمينات وما يرد عليه من دفوع ويكون هذا الحلول بالقدر الذي أداه من ماله من حل محل الدائن.

Art. 265– À moins de convention contraire, lorsqu'un tiers a payé au créancier une partie de sa créance et se trouve subrogé à lui dans cette partie, ce paiement ne peut pas nuire au créancier, lequel peut exercer ses droits pour ce qui lui reste dû, de préférence à ce tiers.

المادة 265 : إذا وفى الغير الدائن جزءا من حقه وحل محله فيه، فلا يضار الدائن بهذا الوفاء، ويكون في استيفاء ما بقي له من حق مقدما على من وفاه، ما لم يوجد اتفاق يقضي بغير ذلك.

Si un autre tiers est subrogé au créancier dans ce qui lui restait dû, le second subrogé concourt avec le premier par voie de contribution proportionnellement à ce qui est dû à chacun d'eux.

فإذا حل شخص آخر محل الدائن فيما بقي له من حق رجع من حل أخيرا هو ومن تقدمه في الحلول كل بقدر ما هو مستحق له وتقاسما قسمة الغرماء.

Art. 266– Le tiers détenteur qui a payé toute la dette hypothécaire et qui est

المادة 266 : إذا وفى الغير الحائز للعقار المرهون كل الدين وحل محل

subrogé aux créanciers, ne peut, en vertu de sa subrogation, réclamer au tiers détenteur d'un autre immeuble hypothéqué pour la même dette que sa part dans la dette proportionnellement à la valeur de l'immeuble qu'il détient.

الدائنين فلا يكون له بمقتضى هذا الحلول الرجوع على حائز لعقار آخر مرهون في ذات الدين إلا بقدر حصة هذا الحائز بحسب قيمة العقار المحوز.

Art. 267– Le paiement doit être fait au créancier ou à son représentant. Celui qui produit au débiteur la quittance émanant du créancier, est censé être qualifié pour recevoir le paiement, à moins qu'il n'ait été convenu que le paiement devait être effectué au créancier personnellement.

المادة 267 : يكون الوفاء للدائن، أو لنائبه، ويعتبر ذا صفة في استيفاء الدين من يقدم للمدين مخالصة صادرة من الدائن، إلا إذا كان متفقا على أن الوفاء يكون للدائن شخصيا.

Art. 268– Le paiement fait à une personne autre que le créancier ou son représentant ne libère pas le débiteur, à moins qu'il ne soit rectifié par le créancier, qu'il n'est tourné au profit de ce dernier et jusqu'à concurrence de ce profit, ou qu'il n'ait été effectué de bonne foi à celui qui était en possession de la créance.

المادة 268 : الوفاء لشخص غير الدائن، أو نائبه لا يبرئ ذمة المدين إلا إذا أقر الدائن هذا الوفاء، أو عادت عليه منفعة منه، وبقدر هذه المنفعة، أو تم الوفاء بحسن نية للشخص الذي اقرضه الدائن الجديد كان الدين في حيازته.

Art. 269– Si le créancier refuse, sans juste raison, de recevoir le paiement qui lui est régulièrement offert, ou d'accomplir les actes sans lesquels le paiement ne peut être effectué, ou s'il déclare qu'il n'accepte pas le paiement, il est constitué en demeure dès le moment où son refus a été constaté, par une sommation signifiée en la forme légale.

المادة 269 : إذا رفض الدائن دون مبرر قبول الوفاء المعروض عليه عرضا صحيحا أو رفض القيام بالأعمال التي يتم الوفاء إلا بها، أو أعلن أنه لن يقبل الوفاء، أعتبر أنه قد تم إعذاره من الوقت الذي يسجل المدين عليه هذا الرفض بإعلان رسمي.

Art. 270– Lorsque le créancier est en demeure, la perte et la détérioration de la chose sont à ses risques et le débiteur acquiert le droit de consigner la chose aux frais du créancier et de réclamer la réparation du préjudice qu'il éprouve de ce fait.

المادة 270 : إذا تم إعذار الدائن فإنه يتحمل تبعة هلاك الشيء، أو تلفه ويصبح للمدين الحق في إيداع الشيء على نفقة الدائن، والمطالبة بتعويض ما أصابه من ضرر.

Art. 271– Si l'objet du paiement est un corps certain, le débiteur peut obtenir, par voie judiciaire, l'autorisation de le mettre en dépôt. S'il s'agit d'immeubles ou de choses destinés à rester sur place, le débiteur peut demander leur mise sous séquestre.

المادة 271 : إذا كان محل الوفاء شيئا معينا بالذات جاز للمدين أن يحصل على ترخيص من القضاء في إيداعه، فإذا كان هذا الشيء عقارا أو ما هو معد للبقاء حيث وجد جاز للمدين أن يطلب وضعه تحت الحراسة.

Art. 272– Le débiteur peut, avec l'autorisation de la justice, vendre aux enchères publiques les choses sujettes à un prompt dépérissement ou qui exigent des frais disproportionnés de dépôt ou de garde et en consigner le prix au Trésor.
Lorsque les choses ont un cours de marché, elles ne peuvent être vendues aux enchères que s'il n'est pas possible de les vendre à l'amiable au prix courant.

المادة 272 : يجوز للمدين بعد استئذان القضاء أن يبيع بالمزاد العلني الأشياء التي يسرع إليها التلف، أو التي تكلف نفقات باهظة في إيداعها أو حراستها وإيداع ثمن البيع بالخزينة العمومية.

فإذا كان للأشياء سعرا معروفا في السوق فلا تباع بالمزاد العلني إلا إذا تعذر بيعها بالتراضي وبالسعر المتداول عرفا.

Art. 273– La consignation ou toute autre mesure équivalente peut également avoir lieu :

المادة 273 : يجوز القيام بالإيداع أو بكل إجراء مماثل :

– si le débiteur ignore l'identité ou le domicile du créancier,

– إذا كان المدين يجهل شخصية أو موطن الدائن،

– si celui-ci, étant frappé d'incapacité

– أو كان الدائن عديم الأهلية، أو

totale ou partielle, n'a pas de représentant ayant pouvoir de recevoir le paiement pour lui,

ناقصها، ولم يكن له نائب يقبل عنه الوفاء،

– si la créance fait l'objet d'un litige entre plusieurs personnes,

– أو كان الدين محل نزاع بين عدة أشخاص،

– ou s'il y a d'autres raisons sérieuses qui justifient cette mesure.

أو كانت هناك أسباب أخرى جدية تبرر هذا الإجراء.

Art. 274– L'offre réelle vaut paiement en ce qui concerne le débiteur, lorsqu'elle est suivie de consignation, conformément aux dispositions du code de procédure civile, ou de toute autre mesure équivalente, pourvu qu'elle soit agréée par le créancier ou reconnue valable par un jugement passé en force de chose jugée.

المادة 274 : يقوم العرض الحقيقي بالنسبة إلى المدين مقام الوفاء، إذا تلاه إيداع وفقا لأحكام قانون الإجراءات المدنية، أو تلاه أي إجراء مماثل يشترط قبول الدائن أو صحته بحكم له قوة الشيء المقضي به.

Art. 275– Le débiteur qui a fait des offres suivies de consignation ou d'une mesure équivalente, peut retirer ses offres, tant que le créancier ne les a pas acceptées ou qu'elles n'ont pas été reconnues valables par un jugement passé en force de chose jugée, auquel cas les codébiteurs et les cautions ne sont pas libérés.

Mais si le débiteur retire ses offres après leur acceptation par le créancier ou après le jugement les ayant déclaré valables et si ce retrait est accepté par le créancier, celui-ci n'a plus le droit de se prévaloir des sûretés garantissant sa créance; les codébiteurs et les cautions sont, dans ce cas, libérés.

المادة 275 : إذا عرض المدين على الدائن وأتبع هذا العرض بإيداع أو بإجراء مماثل جاز له الرجوع في عرضه ما دام للدائن لم يقبله أو لم يصدر حكم نهائي بصحته، وفي هذه الحالة لا تبرأ ذمة الشركاء في الدين ولا ذمة الضامنين.

ولكن إذا رجع المدين في عرضه بعد قبوله من الدائن أو بعد صحته بعد الحكم، وقبل الدائن منه هذا الرجوع، لم يكن لهذا الدائن أن يتمسك بما يكفل حظه من تأمينات وتبرأ ذمة الشركاء في الدين، وذمة الضامنين.

Section II
De l’objet du paiement

القسم الثاني
محل الوفاء

Art. 276– Le paiement doit porter sur l’objet même qui est dû. Le créancier ne peut être contraint de recevoir un autre objet, même de valeur égale ou supérieure.

المادة 276 : الشيء المستحق أصلا هو الذي يكون به الوفاء، فلا يجبر الدائن على قبول شيء غيره ولو كان هذا الشيء مساويا له في القيمة أو كانت له قيمة أعلى.

Art. 277– À moins de convention ou de disposition légale contraires, le débiteur ne peut contraindre le créancier à recevoir un paiement partiel de sa créance.

Dans le cas où la dette est en partie contestée et que le créancier accepte de recevoir le paiement de la partie reconnue de sa créance, le débiteur ne peut pas refuser de payer cette partie.

المادة 277 : لا يجبر المدين الدائن على قبول وفاء جزئي لحقه ما لم يوجد اتفاق أو نص يقضي بغير ذلك.

فإذا كان الدين متنازعا في جزء منه وقبل الدائن استيفاء الجزء المعترف به فليس للمدين رفض الوفاء بهذا الجزء.

Art. 278– Lorsque le débiteur étant tenu de payer, outre la dette principale, les frais, fait un paiement qui ne couvre pas la dette et ses accessoires, ce paiement s’impute, à défaut de convention contraire, d’abord sur les frais, puis sur la dette principale.

المادة 278 : إذا كان المدين ملزما بالوفاء بالمصاريف زيادة على الدائن الأصلي وكان ما أداه لا يفي بالدين مع هذه الملحقات، خصم ما أدى من حساب المصاريف ثم من أصل الدين ما لم يتفق على غير ذلك.

Art. 279– Si le débiteur est tenu envers le même créancier de plusieurs dettes de même espèce et si le paiement effectué par lui, ne suffit pas à couvrir toutes les dettes, il lui appartient de désigner, lors du paiement, la dette qu’il entend acquitter, pourvu qu’il n’y ait pas d’empêchement légal ou conventionnel à cette désignation.

المادة 279 : إذا تعددت الديون في ذمة المدين، وكانت لدائن واحد ومن جنس واحد وكان ما أداه لا يفي بهذه الديون جميعا، جاز للمدين عند الوفاء تعيين الدين الذي يريد الوفاء به ما لم يوجد مانع قانوني، أو تعاقدي يحول دون هذا التعيين.

Art. 280– À défaut de choix de la part du débiteur, dans les conditions indiquées à l'article 279, le paiement s'impute sur la dette échue ou sur la dette la plus onéreuse, au cas où plusieurs dettes seraient échues.

المادة 280 : إذا لم يعين الدين على الوجه المبين في المادة 279، كان الخصم من حساب الدين الذي حل أجله، أو من الدين الأشد كلفة، وذلك إذا حل أجل ديون متعددة.

Art. 281– À moins de convention ou de disposition légale contraires, le paiement doit être effectué dès que l'obligation est définitivement née dans le patrimoine du débiteur.

المادة 281 : يجب أن يتم الوفاء فور ترتيب الالتزام نهائيا في ذمة المدين ما لم يوجد اتفاق أو نص يقضي بغير ذلك.

Les juges peuvent néanmoins, en considération de la position du débiteur et compte tenu de la situation du débiteur et compte tenu de la situation économique, accorder pour le paiement des délais qui empruntent leur mesure aux circonstances, sans, toutefois, dépasser un an, et surseoir à l'exécution des poursuites, toutes choses demeurant en l'état.

غير أنه يجوز للقضاء نظرا لمركز المدين، ومراعاة للحالة الاقتصادية أن يمنحوا آجالا ملائمة للظروف دون أن تتجاوز هذه مدة سنة وأن يوقفوا التنفيذ مع إبقاء جميع الأمور على حالها.

En cas d'urgence, la même faculté appartient, en tout état de cause, au jugement des référés.

وفي حالة الاستعجال يكون منح الآجال من اختصاص قاضي الأمور المستعجلة.

S'il est sursis à l'exécution des poursuites, les délais fixés par le code de procédure civile pour la validité des procédures d'exécution, sont suspendus jusqu'à l'expiration du délai accordé par le juge.

وفي حالة إيقاف التنفيذ فإن الآجال المنصوص عليها في قانون الإجراءات المدنية، بصحة إجراءات التنفيذ تبقى موقوفة إلى انقضاء الأجل الذي منحه القاضي.

Art. 282– À moins de convention ou

المادة 282 : إذا كان محل الالتزام

de disposition légale contraires, lorsque l'objet de l'obligation est un corps certain, il doit être livré au lieu où il se trouvait au moment de la naissance de l'obligation.

شيئا معينا بالذات، وجب تسليمه في المكان الذي كان موجودا فيه وقت نشوء الإلتزام ما لم يوجد اتفاق أو نص يقضي بغير ذلك.

Pour les autres obligations, le paiement est dû au lieu où se trouve le domicile du débiteur, lors du paiement ou au lieu où se trouve le siège de son entreprise si l'obligation a trait à cette entreprise.

أما في الإلتزامات الأخرى فيكون الوفاء في المكان الذي يوجد فيه موطن المدين وقت الوفاء، أو في المكان الذي يوجد فيه مركز مؤسسته إذا كان الإلتزام متعلقا بهذه المؤسسة.

Art. 283– À défaut de stipulation ou de disposition légale contraires, les frais du paiement sont à la charge du débiteur.

المادة 283 : تكون نفقات الوفاء على المدين، ما لم يوجد اتفاق أو نص يقضي بغير ذلك.

Art. 284– Celui qui paye une partie de la dette a le droit d'exiger une quittance pour ce qu'il a payé ainsi que la mention du paiement sur le titre de la créance. Il a également le droit, lorsque la dette est acquittée intégralement, d'exiger la remise ou l'annulation du titre. En cas de perte de celui-ci, il peut demander au créancier une déclaration écrite constatant que le titre a été perdu.

المادة 284 : يكون لمن قام بالوفاء بجزء من الدين، الحق في مطالبة مخالصة بما وفاه مع التأشير على سند الدين بحصول هذا الوفاء وله أيضا الحق في مطالبة رد السند أو إلغائه إذا وفى بكل الدين وإذا ضاع السند كان له أن يطلب من الدائن إشهادا على ضياع هذا السند.

Si le créancier refuse de se conformer aux prescriptions établies par l'alinéa précédent, le débiteur peut consigner l'objet dû.

فإذا رفض الدائن القيام بما فرضته عليه الفقرة السابقة جاز للمدين إيداع الشيء المستحق.

Chapitre II
Des moyens d'extinction équivalent au paiement

الفصل الثاني
انقضاء الإلتزام بما يعادل الوفاء

Section I
De la dation en paiement

القسم الأول
الوفاء بمقابل

Art. 285– Lorsque le créancier accepte en paiement de sa créance, une prestation autre que celle qui lui était due, cette dation en paiement tient lieu de paiement.

المادة 285 : إذا قبل الدائن في إستيفاء حقه مقابلا إستعاض به عن الشيء المستحق قام هذا مقام الوفاء.

Art. 286– Les dispositions relatives à la vente, notamment celles qui concernent la capacité des parties, la garantie d'éviction et celle des vices cachés, s'appliquent à la dation en paiement, en tant qu'elle transfère la propriété de la chose donnée remplacement de la prestation due. Celles qui sont relatives au paiement, notamment celles qui concernent l'imputation et l'extinction des sûretés, lui sont applicables en tant qu'elle éteint la dette.

المادة 286 : تسري أحكام البيع وخصوصا ما يتعلق منها بأهلية الطرفين، وبضمان الإستحقاق، وبضمان العيوب الخفية على الوفاء بمقابل فيما إذا كان ينقل ملكية شيء أعطي في مقابله الدين. وتسري عليه من حيث أنه يقضي الدين أحكام الوفاء وبالأخص ما تعلق منها بتعيين جهة الدفع وانقضاء التأمينات.

Section II
De la novation et de la délégation

القسم الثاني
التجديد والإنابة

Art. 287– Il y a novation :

المادة 287 : يتجدد الإلتزام :

– par changement de dette, lorsque les deux parties conviennent de substituer à l'ancienne obligation une nouvelle différente de la première, quant à son

– بتغيير الدين إذا اتفق الطرفان على استبدال الإلتزام الأصلي بالتزام جديد يختلف عنه في محله أو في مصدره،

objet ou à sa source,

– par changement de débiteur, lorsque le créancier et un tiers conviennent que ce dernier sera substitué au débiteur primitif et que celui-ci sera libéré de la dette sans qu'il soit besoin de son consentement ou lorsque le débiteur fait accepter par le créancier un tiers consentant à être le nouveau débiteur,

– بتغيير المدين إذا اتفق الدائن والغير على أن يكون هذا الأخير مدينا مكان المدين الأصلي على أن تبرأ ذمة المدين الأصلي دون حاجة لرضائه، أو إذا حصل المدين على رضا الدائن بشخص أجنبي قبل أن يكون هو المدين الجديد،

– par changement de créancier, lorsque le créancier, le débiteur et un tiers conviennent que ce dernier deviendra le nouveau créancier,

– بتغيير الدائن إذا اتفق الدائن والمدين والغير على أن يكون هذا الأخير هو الدائن الجديد.

Art. 288– La novation ne s'accomplit que si les deux obligations, l'ancienne et la nouvelle, sont exemptes de toute cause de nullité.

المادة 288 : لا يتم التجديد إلا إذا كان الإلتزام القديم والجديد قد خلا كل منهما من أسباب البطلان.

Si l'ancienne obligation découle d'un contrat annulable, la novation n'est valable que si la nouvelle obligation a été assumée à la fois en vue de confirmer le contrat et de remplacer l'ancienne obligation.

أما إذا كان الالتزام القديم ناشئا عن عقد قابل للبطلان فلا يكون التجديد صحيحا إلا إذا فقد الإلتزام الجديد إجازة العقد وإحلاله محل الالتزام القديم.

Art. 289– La novation ne se présume point; elle doit être expressément convenue ou résulter nettement des circonstances.

المادة 289 : لا يفترض التجديد بل يجب الإتفاق عليه صراحة، أو استخلاصه بوضوح من الظروف.

En cas particulier, la novation ne résulte pas, sauf convention contraire, de la souscription d'un billet pour une dette préexistante, ni des changements

وبوجه خاص لا ينتج التجديد من كتابة سند بدين موجود قبل ذلك، ولو مما يحدث في الإلتزام من تغييرات لا تتناول إلا زمان الوفاء،

qui ne portent que sur le temps, le lieu, ou le mode d'exécution de la prestation, ni des modifications qui ne portent que sur les sûretés.

أو مكانه، أو كيفية الوفاء به، ولا مما يدخل على الإلتزام من تعديلات لا تتناول إلا التأمينات، ما لم يكن هناك اتفاق يقضي بغير ذلك.

Art. 290– La seule inscription de la dette dans un compte courant, ne constitue point une novation.

المادة 290 : لا يعد مجرد تقييد الإلتزام في حساب جار تجديدا.

Il y a, toutefois, novation lorsque le solde du compte a été arrêté et reconnu; mais si la dette est garantie au moyen d'une sûreté spéciale, celle-ci est conservée à moins de convention contraire.

وإنما يتجدد الالتزام إذا قطع رصيد الحساب وتم إقراره على أنه إذا كان الدين مكفولا بتأمين خاص فإن هذا التأمين يبقى ما لم يتفق على غير ذلك.

Art. 291– La novation a pour effet d'éteindre l'obligation ancienne avec ses accessoires et de lui substituer une nouvelle obligation.

المادة 291 : يترتب على التجديد انقضاء الإلتزام الأصلي بتوابعه، وإنشاء التزام جديد مكانه.

Les sûretés garantissant l'exécution de l'ancienne obligation ne garantissent pas la nouvelle, à moins que la loi n'en dispose autrement ou qu'il ne résulte de la convention ou des circonstances, une intention contraire des parties.

ولا تنتقل التأمينات التي تكفل تنفيذ الإلتزام الأصلي إلا بنص في القانون أو إلا إذا تبين من الإتفاق أو من الظروف أن نية المتعاقدين انصرفت إلى غير ذلك.

Art. 292– Si le débiteur avait fourni des sûretés réelles en garantie de l'obligation ancienne, les dispositions suivantes sont observées dans la convention relative au transfert de ces sûretés à l'obligation nouvelle :

المادة 292 : إذا قدم المدين تأمينات حقيقية لكفالة الإلتزام القديم فإن الإتفاق على نقل هذه التأمينات إلى الإلتزام الجديد تراعى فيه الأحكام الآتية :

– lorsque la novation a lieu par changement de la dette, le créancier et

– إذا كان التجديد بتغيير الدين جاز للدائن وللمدين الإتفاق على انتقال

le débiteur peuvent convenir que ces sûretés seront transférées à la nouvelle obligation dans la mesure où il n’en résulte pas de préjudice aux tiers,

التأمينات للالتزام الجديد، في الحدود التي لا تلحق ضررا بالغير،

– lorsque la novation a lieu par changement du débiteur, le créancier et le nouveau débiteur peuvent convenir, même sans le consentement du débiteur primitif, que les sûretés réelles seront maintenues,

– إذا كان التجديد بتغيير المدين جاز للدائن وللمدين الجديد الاتفاق على استبقاء التأمينات العينية دون حاجة إلى رضا المدين القديم،

– lorsque la novation a lieu par changement de créancier, les trois parties contractantes peuvent convenir que les sûretés seront maintenues.

– إذا كان التجديد بتغيير الدائن جاز للأطراف الثلاثة المتعاقدين الاتفاق على استبقاء التأمينات.

La convention relative au transfert de sûretés réelles n’est opposable aux tiers que si elle est faite en même temps que la novation, sous réserve des dispositions relatives à la publicité foncière.

ولا يكون الإتفاق على انتقال التأمينات العينية نافذا في حق الغير، إلا إذا تم مع التجديد في وقت واحد، مع مراعاة الأحكام المتعلقة بالتسجيل.

Art. 293– Le cautionnement réel ou personnel ainsi que la solidarité ne sont transférés à la nouvelle obligation que du consentement des cautions et des codébiteurs solidaires.

المادة 293 : لا تنتقل الكفالة العينية، أو الشخصية، ولا التضامن إلى الإلتزام الجديد إلا إذا رضي بذلك الكفلاء والمدينون المتضامنون.

Art. 294– Il y a délégation lorsque le débiteur fait accepter par le créancier un tiers consentant à payer la dette en ses lieu et place.

المادة 294 : تتم الإنابة إذا حصل المدين على رضاء الدائن بشخص أجنبي يلتزم بوفاء الدين مكان المدين.

La délégation ne suppose pas nécessairement la préexistence d’une dette

ولا تقتضي الإنابة أن تكون هناك حتما مديونية سابقة بين المدين

entre le débiteur et le tiers.

والغير.

Art. 295– Lorsque, dans la délégation, les contractants conviennent de substituer à l'ancienne obligation une nouvelle, cette délégation vaut novation par changement du débiteur. Elle a pour effet de libérer le délégataire, pourvu que la nouvelle obligation assumée par le délégué soit valable et que ce dernier ne soit pas insolvable au moment de la délégation.

المادة 295 : إذا اتفق المتعاقدون في الإنابة أن يستبدلوا بالتزام سابق التزاما جديدا كانت هذه الإنابة تجديدا للالتزام بتغيير المدين. ويترتب عليها إبراء ذمة المنيب قبل المناب لديه على أن يكون الالتزام الجديد الذي ارتضاه المناب صحيحا وألا يكون هذا الأخير معسرا وقت الإنابة.

Toutefois, la novation ne se présume pas en matière de délégation; à défaut de convention sur la novation, l'ancienne obligation subsiste en même temps que la nouvelle.

غير أنه لا يفترض التجديد في الإنابة، فإن لم يكن هناك اتفاق على التجديد بقي الالتزام القديم إلى جانب الالتزام الجديد.

Art. 296– À moins de convention contraire, l'obligation du délégué envers le délégataire est valable, alors même que son obligation envers le déléguant serait nulle ou sujette à exception, sauf recours du délégué contre le déléguant.

المادة 296 : يكون الالتزام المناب تجاه المناب لديه صحيحا ولو كان التزامه تجاه المنيب باطلا أو كان خاضعا لدفع من الدفوع ما لم يرجع المناب على المنيب، وما لم يوجد اتفاق يقضي بغير ذلك.

Section III
De la compensation

القسم الثالث
المقاصة

Art. 297– Le débiteur a droit à la compensation de ce qu'il doit au créancier, avec ce qui lui est dû par ce dernier, alors même que les causes des deux dettes seraient différentes, pourvu qu'elles aient pour objet, toutes les

المادة 297 : للمدين حق المقاصة بين ما هو مستحق عليه لدائنه مما هو مستحق له تجاهه ولو اختلف سبب الدينين إذا كان موضع كل منهما نقودا أو مثليات متحدة النوع والجودة وكان كل منها ثابتا وخاليا

deux, des sommes d'argent ou des choses fongibles de même espèce et de même qualité et qu'elles soient certaines, liquides, exigibles et pouvant faire l'objet d'une action en justice.

من النزاع ومستحق الأداء صالحا للمطالبة به قضاء.

La remise du paiement par suite d'un délai accordé par le juge ou consenti par le créancier, ne fait pas obstacle à la compensation.

ولا يمنع المقاصة تأخر ميعاد الوفاء لمهلة منحها القاضي أو تبرع بها الدائن.

Art. 298– Le débiteur peut se prévaloir de la compensation quant bien même les lieux de paiement des deux dettes seraient différents; mais il doit, dans ce cas, réparer le préjudice éprouvé par le créancier, du fait que celui-ci n'a pu, par suite de la compensation, obtenir ou effectuer la prestation au lieu fixé à cet effet.

المادة 298 : يجوز للمدين التمسك بالمقاصة ولو اختلف مكان الوفاء في الدينين ولكن يجب عليه في هذه الحالة تعويض الدائن ما لحقه من ضرر لعدم تمكنه بسبب المقاصة من استيفاء ما له من حق أو الوفاء بما عليه من الدين في المكان الذي عين لذلك .

Art. 299– La compensation a lieu, quelles que soient les sources des dettes, excepté dans les cas suivants:

المادة 299 : تقع المقاصة مهما اختلفت مصادر الديون فيما عدا الحالات التالية:

– lorsque l'une des deux dettes a pour objet la restitution d'une chose dont le propriétaire a été injustement dépouillé,

– إذا كان أحد الدينين شيئا نزع دون حق من يد مالكه وكان مطلوبا رده،

– lorsque l'une des deux dettes a pour objet la réalisation d'une chose déposée à usage,

– إذا كان أحد الدينين شيئا موعدا أو معارا للاستعمال وكان مطلوبا رده،

– Lorsque l'une des deux dettes constitue une créance insaisissable.

إذا كان أحد الدينين حقا غير قابل للحجز.

Art. 300– La compensation n'a lieu

المادة 300 : لا تقع المقاصة إلا إذا تمسك

que si elle est opposée par la partie intéressée. On ne peut y renoncer d'avance.
Elle éteint les deux dettes, jusqu'à concurrence de la plus petite, dès qu'elles sont susceptibles de compensation. L'imputation se fait en matière de compensation comme en matière de paiement.

بها من له مصلحة فيها، ولا يجوز النزول عنها قبل ثبوت الحق فيها.

ويترتب عليها انقضاء الدينين بقدر الأقل منهما منذ الوقت الذي يصبحان فيه صالحين للمقاصة ويكون تعيين جهة الدفع في المقاصة كتعيينها في الوفاء.

Art. 301– Si le délai de prescription de la créance s'était écoulé au moment où la compensation est opposée, celle-ci a lieu, nonobstant l'exception de prescription si, au moment où la compensation était devenue possible, le délai de prescription n'était pas encore entièrement expiré.

المادة 301 : إذا مضت على الدين مدة التقادم وقت التمسك بالمقاصة فلا يمنع ذلك من وقوعها رغم التمسك بالتقادم ما دامت المدة لم تكن قد تمت في الوقت الذي أصبحت فيه تلك المقاصة ممكنة.

Art. 302– La compensation ne peut avoir lieu au préjudice des droits acquis à un tiers.

المادة 302 : لا تقع المقاصة إضرارا بحقوق كسبها الغير.

Si, à la suite d'une saisie-arrêt pratiquée par un tiers entre les mains du débiteur, celui-ci devient créancier de son créancier, il ne peut pas, au préjudice du saisissant, opposer la compensation.

فإذا أوقع الغير حجزا تحت يد المدين ثم أصبح هذا الأخير دائنا لدائنه فلا يجوز له أن يتمسك بالمقاصة إضرارا للحاجز.

Art. 303– Si le créancier a cédé sa créance à un tiers, le débiteur qui accepte la cession sans réserve, ne peut plus opposer au cessionnaire la compensation qu'il pouvait opposer avant d'avoir accepté la cession; il peut seulement exercer sa créance contre le

المادة 303 : إذا حول الدائن حقه للغير وقبل المدين الحوالة دون تحفظ فلا يجوز لهذا الأخير أن يتمسك قبل المحال له بالمقاصة التي كان تمسك بها قبل قبول للحوالة وليس له إلا الرجوع بحقه على المحيل.

cédant.

Mais le débiteur qui n’a pas accepté la cession et auquel cette dernière a été notifiée, peut, nonobstant cette cession, opposer la compensation.

أما إذا كان المدين لم يقبل الحوالة ولكن أعلن بها فلا تمنعه هذه الحوالة من أن يتمسك بالمقاصة.

Section IV
De la confusion

القسم الرابع
اتحاد الذمة

Art. 304– Lorsque les deux qualités de créancier et de débiteur de la même dette se réunissent dans la même personne, la dette s’éteint dans la mesure où il y a confusion.

Lorsque la cause de la confusion vient à disparaître rétroactivement, la dette revit avec ses accessoires à l’égard de tous les intéressés et la confusion est réputée n’avoir jamais eu lieu.

المادة 304 : إذا اجتمع في شخص واحد صفتا الدائن والمدين بالنسبة إلى دين واحد، انقضى هذا الدين بالقدر الذي اتحدت فيه الذمة.

وإذا زال السبب الذي أدى لاتحاد الذمة وكان لزواله أثر رجعي عاد الدين إلى الوجود بملحقاته بالنسبة إلى المعنيين بالأمر ويعتبر اتحاد الذمة كأنه لم يكن.

Chapitre III
De l’extinction de l’obligation sans paiement

الفصل الثالث
انقضاء الإلتزام دون الوفاء به

Section I
De la remise de l’obligation

القسم الأول
الإبراء

Art. 305– L’obligation s’éteint par la remise volontaire qui en est faite par le créancier. La remise est parfaite dès qu’elle parvient à la connaissance du débiteur, mais elle devient caduque si

المادة 305 : ينقضي الإلتزام إذا برأ الدائن مدينه اختياريا ويتم الإبراء متى وصل إلى علم المدين ولكن يصبح باطلا إذا رفضه المدين.

elle est refusée par ce dernier.

Art. 306– La remise de l'obligation est soumise aux règles du fonds qui régissent les libéralités.

Aucune forme spéciale n'est requise pour la remise, même si elle a pour objet une obligation dont la naissance était soumise à une forme spéciale prescrite par la loi convenue par les parties.

المادة 306 : تسري على الإبراء الأحكام الموضوعية التي تسري على كل تبرع.

ولا يشترط فيه شكل خاص ولو وقع على التزام يشترط لقيامه توافر شكل فرضه القانون أو اتفق عليه المتعاقدان.

Section II
De l'impossibilité d'exécution

القسم الثاني
استحالة الوفاء

Art. 307– L'obligation s'éteint lorsque le débiteur établit que l'exécution en est devenue impossible par suite d'une cause qui ne peut lui être imputée.

المادة 307 : يقضي الإلتزام إذا أثبت المدين أن الوفاء به أصبح مستحيلا عليه لسبب أجنبي عن إرادته.

Section III
De la prescription

القسم الثالث
التقادم المسقط

Art. 308– Sauf les cas spécialement prévus par la loi et en dehors des exceptions suivantes, l'obligation se prescrit par quinze ans.

المادة 308 : يتقادم الالتزام بانقضاء خمسة عشر سنة فيما عدا الحالات التي ورد فيها نص خاص في القانون وفيما عدا الإستثناءات الآتية :

Art. 309– Toute créance périodique et renouvelable, telle que loyers, arrérages, traitements, salaires et pensions, se prescrit par cinq ans, même si elle est reconnue par le débiteur.

المادة 309 : يتقادم بخمس سنوات كل حق دوري متجدد ولو أقر به المدين كأجرة المباني، والديون المتأخرة، والمرتبات والأجور، والمعاشات.

غير أنه لا يسقط الريع المستحق في ذمة الحائز سيئ النية، ولا الريع الواجب أداؤه على متصرف المال المشاع للمستحقين إلا بانقضاء خمسة عشر سنة.

Toutefois, les fruits dus par le processeur de mauvaise foi, ainsi que les fruits dus par le gestionnaire d'un bien indivis aux bénéficiaires, ne se prescrivent que par quinze ans.

– قضية رقم 50602 بين (م ح) و (ي أ) قرار 29-05-1989 م.ق سنة 1990، عدد 3، ص 158، 159، 160 و161
– قرار المحكمة العليا :
من المقرر قانونا أن التقادم المسقط ينعقد بمرور 5 سنوات على بدل إيجار المحلات السكنية باعتباره من الحقوق الدورية المتجددة.
ومن المقرر أيضا أن الإيجار طلبيا وليس حمليا فسوء نية المستأجر في مجال تسديد الإيجار لا تتحقق إلا بعد توجيه إنذار بالإدلاء بعقد شرعي باق دون جدوى بعد مرور شهر كامل على تبليغه، ومن ثم فإن القضاء بما يخالف هذين المبدئين يعد خطأ في تطبيق القانون.
لما كان من الثابت في قضية الحال أن الطاعن مدين للمطعون ضده ببدل إيجار من أول ديسمبر 1973 الى 28-05-1983 تاريخ نشر الدعوى، ومرت بذلك مدة 5 سنوات من 01-12-1973 الى 30-11-1978 وأن مدة التقادم هذه لم تنقطع أو تتوقف، وأن سوء نية الطاعن غير متحققة ومن ثم فإن قضاة الإستئناف بتأييدهم الحكم المستأنف فيما يخص تسديد الإيجار المجمد ، فإنهم بقضائهم كما فعلوا أخطؤوا في تطبيق القانون.
ومتى كان كذلك استوجب نقض وإبطال القرار المطعون فيه.

المادة 310 : تتقادم بسنتين حقوق الأطباء، والصيادلة، والمحامين، والمهندسين والخبراء، ووكلاء التفليسة، والسماسرة، والأساتذة، والمعلمين بشرط أن تكون هذه الحقوق واجبة لهم جزاء عما أدوه من عمل مهنتهم وعما تكبدوه من مصاريف.

Art. 310– Les créances dues aux médecins, chirurgiens, chirurgiens-dentistes, sages-femmes, pharmaciens, avocats, ingénieurs, architectes, experts, syndics, courtiers, professeurs ou enseignants et éducateurs, se prescrivent par deux ans, pourvu que ces créances leur soient dues en rémunération d'un travail rentrant dans l'exercice de leur profession ou en remboursement des frais qu'ils ont déboursés.

Art. 311– Les impôts et droits dus à l'État se prescrivent par quatre ans. La prescription des impôts et droits annuels commence à courir à partir de la fin de l'exercice pour lequel ils sont dus; celle des droits à percevoir sur les actes judiciaires, à partir de la date de clôture des débats dans le procès au sujet duquel ces actes ont été établis.

المادة 311 : تتقادم بأربع سنوات الضرائب، والرسوم المستحقة للدولة ويبدأ سريان التقادم والرسوم السنوية من نهاية السنة التي تستحق عنها وفي الرسوم المستحقة عن الأوراق القضائية من تاريخ انتهاء المرافعة في الدعوى أو من تاريخ تحريرها إذا لم تحصل مرافعة.

Se prescrit également par quatre ans, le droit de répéter les impôts et droits indûment payés. Cette prescription commence à courir à partir de la date du paiement.

ويتقادم بأربع سنوات أيضا الحق في المطالبة برد الضرائب والرسوم التي دفعت بغير حق ويبدأ سريان التقادم من يوم دفعها.

Les dispositions précédentes s'appliquent sans préjudice des dispositions prévues dans les lois spéciales.

ولا تخل الأحكام السابقة بأحكام النصوص الواردة في القوانين الخاصة.

Art. 312– Se prescrivent par un an, les créances suivantes :

المادة 312 : تتقادم بسنة واحدة الحقوق الآتية:

– les sommes dues aux marchands et fabricants pour les fournitures faites à des personnes qui ne font pas commerce des objets fournis, ainsi que celles dues aux hôteliers et restaurateurs pour le logement, la nourriture ou les débours faits pour leurs clients,

– حقوق التجار، والصناع عن أشياء وردوها لأشخاص لا يتجرون فيها، وحقوق وأصحاب الفنادق والمطاعم عن أجر الإقامة، وثمن الطعام وكل ما صرفوه لحساب عملائهم،

– les sommes dues aux ouvriers et autres salariés pour leurs rémunérations.

– المبالغ المستحقة للعمال والأجراء الآخرون مقابل عملهم.

Celui qui invoque cette prescription d'un an, doit prêter serment qu'il a effectivement acquitté la dette. Le juge

يجب على من يتمسك بالتقادم لسنة، أن يحلف اليمين على أنه أدى الدين فعلا وهذه اليمين توجه

défère, d'office, le serment. Si le débiteur est décédé, le serment est déféré aux héritiers ou, s'ils sont mineurs, à leurs tuteurs, pourvu qu'ils aient à déclarer qu'ils ne savent pas que la dette existe ou qu'ils savent que le paiement a eu lieu.

تلقائيا من القاضي إلى ورثة المدين أو إلى أوصيائهم إن كان الورثة قاصرين على أنهم لا يعلمون بوجود الدين أو يعلمون بحصول الوفاء.

Art. 313– La prescription des créances prévues aux articles 309 et 311, court à partir du jour où les prestations ont été effectuées par les créances, alors même que ces deniers continueraient à fournir d'autres prestations.
Lorsque l'une de ces créances a été constatée par un acte écrit, elle ne se prescrit que par quinze ans.

المادة 313 : يبدأ سريان التقادم في الحقوق المذكورة في المادتين 309 و311 من الوقت الذي يتم فيه الدائنون تقديم خدماته ولو استمروا في أداء خدمات أخرى.
وإذا حرر سند بحق من هذه الحقوق فلا يتقادم الحق إلا بانقضاء خمسة عشر سنة.

Art. 314– Le délai de prescription se compte par jours, non par heures; le jour initial n'est pas compté et la prescription n'est acquise que si le dernier jour est révolu.

المادة 314 : تحسب مدة التقادم بالأيام لا بالساعات، ولا يحسب اليوم الأول وتكمل المدة بانقضاء آخر يوم منها.

Art. 315– La prescription ne court, sauf disposition spéciale, qu'à dater du jour où la créance est devenue exigible.
Notamment, elle ne court, à l'égard d'une créance soumise à une autre condition suspensive, qu'à partir du jour où la condition se réalise, à l'égard d'une action en garantie d'éviction, qu'à partir du jour où l'éviction a lieu, à l'égard d'une créance à terme, qu'à partir de l'expiration du terme.
Lorsque la date de l'exigibilité de la créance dépend de la volonté du créancier, la prescription court du jour où celui-

المادة 315 : لا يبدأ سريان التقادم فيما لم يرد فيه نص خاص إلا من اليوم الذي يصبح فيه الدين مستحق الأداء.
وخصوصا لا يسري التقادم بالنسبة إلى دين معلق على شرط واقف إلا من اليوم الذي يتحقق فيه الشرط وبالنسبة إلى ضمان الإستحقاق إلا من الوقت الذي يثبت فيه الإستحقاق، وبالنسبة إلى الدين المؤجل إلا من الوقت الذي ينقضي فيه الأجل.
وإذا كان تحديد ميعاد الوفاء متوقفا على إرادة الدائن سرى التقادم من

الوقت الذي يتمكن فيه الدائن من إعلان إرادته.

ci a eu la possibilité d’exprimer sa volonté.

المادة 316 : لا يسري التقادم كلما وجد مانع مبرر شرعا يمنع الدائن من المطالبة بحقه كما لا يسري فيما بين الأصيل والنائب.

ولا يسري التقادم الذي تنقضي مدته عن خمس سنوات في حق عديمي الأهلية والغائبين والمحكوم عليهم بعقوبات جنائية إذا لم يكن لهم نائب قانوني. ولا يسري التقادم الذي تزيد مدته على خمس سنوات في حق عديمي الأهلية والغائبين والمحكوم عليهم بعقوبات جنائية إذا لم يكن لهم نائب قانوني.

ولا يسري التقادم الذي تزيد مدته على خمس سنوات في حق الأشخاص المذكورين في الفقرة السابقة ولو كان لهم نائب قانوني طيلة مدة عدم أهليتهم.

Art. 316– La prescription ne court point toutes les fois qu’il y a un obstacle, dûment justifié, qui empêche le créancier de réclamer sa créance.

Elle ne court point non plus entre représentant et représenté. La prescription dont le délai est de moins de cinq ans, ne court point contre les incapables, les absents et les personnes condamnées à des peines criminelles s’ils n’ont pas de représentant légal.

La prescription dont le délai est supérieur à cinq ans, ne court pas contre les personnes visées à l’alinéa précédent, même si elles sont pourvues d’un représentant légal, pendant toute la période de leur incapacité.

– قضية رقم 197177 بين (ب ل) و(ب س) قرار 31–07–2000 م.ق سنة 2001، عدد 1، ص 245، 246، 247 و248

– قرار المحكمة العليا :

المستفاد من القرار المطعون فيه أن الطاعنة التمست الحكم بإثبات حقوقها في التركة على أساس أن الطاعن حاز العقارات بصفة عاصب لها في تركة والدها، إلا أن قضاة المجلس أغفلوا الرد على هذا الدفع الجوهري مبررين قضاءهم بأن المطعون ضده يستفيد من التقادم المكسب وهو قضاء لا يستقيم ومقتضيات المادة 316 من القانون.

المدني التي تقرر بأنه يسري التقادم كلما وجد مانع مبرر شرعا يمنع الدائن من المطالبة بحقه وعلى هذا الأساس فإن المانع الذي يوقف مدة الحيازة قد يكون الى جانب المانع المادي مانعا أدبيا يتجلى في العلاقة بين الحائز والمالك ومن هذا تكون الحيازة مشوبة بعيب اللبس فيما تترتب آثارها. ومتى كان كذلك فإن القضاة أغفلوا في تطبيق القانون وأساءوا فهمه فيما يعرض قرارهم للنقض .

Art. 317– La prescription est interrompue par une demande en justice, même faite à un tribunal incompétent, par un commandement ou une saisie, par la demande faite par le créancier tendant à faire admettre sa créance à la faillite du débiteur ou dans une distribution ou par tout acte accompli par le créancier au cours d'une instance, en vue de faire valoir sa créance.

المادة 317 : ينقطع التقادم بالمطالبة القضائية ولو رفعت الدعوى إلى محكمة غير مختصة بالتنبيه أو بالحجز، وبالطلب الذي يتقدم به الدائن لقبول حقه في تفليسة المدين أو في توزيع أو بأي عمل يقوم به الدائن أثناء مرافعة لإثبات حقه.

– قضية رقم 162901 بين (ش ع) و (م و إ م أ ب) قرار 13–05–1998 م.ق سنة 1998، عدد 2، ص 62، 63 و64

– قرار المحكمة العليا :

مفاد نص المادة 317 من القانون المدني "ان التقادم ينقطع بالمطالبة القضائية ولو رفعت الدعوى الى محكمة غير مختصة بالتنبيه أو بالحجز وبالطلب الذي يتقدم به الدائن في تفليسة المدين أو في توزيع أو بأي عمل يقوم به الدائن أثناء مرافعة لإثبات حقه."

ولما تبين– من قضية الحال– أن الطاعن تمسك بإنقطاع التقادم عند لجوئه الى تحكيم نقيب المحامين طبقا للمادة 6 من الإتفاق النبرم بينه وبين المطعون ضدها، إلا أن هذا التحكيم الذي لجأ إليه الطاعن ليس من شأنه أن يفضي الى إنقطاع التقادم، كما أنه لا يندرج ضمن الحالات المنصوص عليها في المادة 317 من القانون المدني وبناءا عليه فإن نعي الطاعن على القرار المطعون فيه في غير محله، مما يتعين التصريح برفضه.

Art. 318– La prescription est interrompue par la connaissance, expresse ou tacite, du droit du créancier par le débiteur.

المادة 318 : ينقطع التقادم إذا أقر المدين بحق الدائن إقرارا صريحا أو ضمنيا

Est considéré comme reconnaissance tacite, le fait par le débiteur de laisser entre les mains du créancier un gage en garantie de sa dette.

ويعتبر إقرارا ضمنيا أن يترك المدين تحت يد الدائن مالا له مرهونا رهنا حيازيا تأمينا لوفاء الدين.

– قضية رقم 145038 بين (ب ه) و (س ع) ومن معه قرار 23–04–1997 م.ق 1997، عدد 1، ص 72، 73 و74
–قرار المحكمة العليا :
من المقرر قانونا أنه "ينقطع التقادم إذا أقر المدين بحق الدائن إقرارا ضريحا أو ضمنيا"
ولما ثبت بأن الطاعن قد أثار دفعا بانقطاع التقادم بتقديم وصل بدفع المستحقات، فإن هذه الواقعة في حالة ثبوتها من شأنها أن تشكل دفعا جزئيا للحقوق المطلوبة وبالتالي إقرارا ضمنيا من قبل الطاعن.
ولما تبين أن قضاة المجلس لم يعتدو بالدفع المثار، فإنهم لم يبينوا موقفهم من الواقعة المذكورة والنتائج القانونية المترتبة عنها، فإنهم يكونون قد عرضوا قرارهم للنقض.

Art. 319– Lorsque la prescription est interrompue, une nouvelle prescription commence à courir à partir du moment où l’acte interruptif a cessé de produire son effet. La nouvelle prescription a la même durée que la première.

المادة 319 : إذا انقطع التقادم بدأ تقادم جديد يسري من وقت انتهاء الأثر المترتب على سبب الانقطاع وتكون مدته هي مدة التقادم الأول.

Toutefois, si la dette a été constatée par un jugement passé en force de chose jugée, ou s’il s’agit d’une dette qui se prescrit par un an et dont la prescription a été interrompue par la reconnaissance du débiteur, elle ne se prescrit plus que par quinze ans, à moins que la dette constatée par jugement ne comprenne des obligations périodiques et renouvelables qui ne sont devenues exigibles qu’après le jugement.

غير أنه إذا حكم بالمدين وحاز الحكم قوة الشيء المقضي به أو إذا كان الدين يتقادم بسنة وانقطع تقادمه بإقرار المدين، كانت مدة التقادم الجديد خمسة عشر سنة إلا أن يكون الدين المحكوم به متضمنا لالتزامات دورية متجددة لا تستحق الأداء إلا بعد صدور الحكم.

Art. 320– La prescription éteint l’obligation, mais elle laisse, toutefois, subsister une obligation naturelle.

المادة 320 : يترتب على التقادم انقضاء الإلتزام، ولكن يتخلف في ذمة المدين التزام طبيعي وإذا سقط

Lorsqu'une dette s'éteint par prescription, ses accessoires s'éteignent également, alors même que la prescription particulière s'appliquant à ces derniers ne serait pas accomplie.

الحق بالتقادم تسقط معه ملحقاته ولو لم تكتمل مدة التقادم الخاصة بهذه الملحقات.

Art. 321– Le tribunal ne peut soulever d'office la prescription.
Celle-ci doit être demandée par le débiteur, par l'un de ses créanciers ou par toute personne intéressée, alors même que le débiteur omet de le faire.

المادة 321 : لا يجوز للمحكمة أن تقتضي تلقائيا بالتقادم بل يجب أن يكون ذلك بناءا على طلب المدين أو من أحد دائنيه، أو أي شخص له مصلحة فيه ولو لم يتمسك المدين به.

La prescription peut être opposée, en tout état de cause, même en appel.

ويجوز التمسك بالتقادم في أية حالة من حالات الدعوى ولو أمام المحكمة الاستئنافية.

Art. 322– On ne peut renoncer à la prescription avant d'avoir acquis le droit de s'en prévaloir, ni convenir d'un délai autre que celui qui est fixé par la loi.

المادة 322 : لا يجوز التنازل عن التقادم قبل ثبوت الحق فيه، كما لا يجوز الاتفاق على أن يتم التقادم في مدة تختلف عن المدة التي عينها القانون.

Mais toute personne ayant la capacité de disposer de ses droits peut renoncer, même tacitement, à une prescription dont elle peut se prévaloir; toutefois, la renonciation faite en fraude des droits des créanciers, ne leur est pas opposable.

وإنما يجوز لكل شخص يملك التصرف في حقوقه أن يتنازل ولو ضمنا عن التقادم بعد ثبوت الحق فيه غير أن هذا التنازل لا ينفذ في حق الدائنين إذا صدر إضرارا بهم.

TITRE VI
De la preuve de l'obligation

الباب السادس
إثبات الالتزام

Chapitre I
De la preuve par écrit

الفصل الأول
الإثبات بالكتابة

Art. 323– Le créancier doit apporter la preuve de l'obligation et le débiteur, celle de sa libération.

المادة 323 : على الدائن إثبات الالتزام وعلى المدين إثبات التخلص منه.

– قضية رقم 49767 بين (ت ج) و(س ح) قرار 03–06–1987م.ق سنة 1990، عدد 3، ص 30، 31 و32

- قرار المحكمة العليا :

من المقرر قانونا أنه على الدائن إثبات الإلتزام وعلى المدين إثبات التخلص منه، ومن ثم فإن القضاء بما يخالف هذا المبدأ يعد إنتهاكا لقواعد الإثبات.

لما كان من الثابت في قضية الحال أن كلا من مالك العمارة والمقاول لم يحددا بعقد مكتوب مبلغ الأشغال المتفق على إنجازها، فإن قضاة الإستئناف بتأييدهم الحكم المستأنف لديهم القاضي على الطاعن أن يدفع للمطعون ضده المبلغ المتبقى في ذمته دون مطالبته بإقامة الدليل على إدعائه ودون اللجوء لخبرة، انتهكوا قواعد الإثبات.

ومتى كان كذلك استوجب نقض وإبطال القرار المطعون فيه.

Art. 324– ***(Loi n° 88-14 du 3 mai 1988)*** L'acte authentique est celui dans lequel un fonctionnaire, un officier public ou une personne chargée d'un service public constate, dans les formes légales et dans les limites de son pouvoir et de sa compétence ou des déclarations, à lui, faites par les intéressés.

المادة 324 : (القانون رقم 88–14 المؤرخ في 3 مايو 1988) العقد الرسمي عقد يثبت فيه موظف أو ضابط عمومي أو شخص مكلف بخدمة عامة، ما تم لديه أو ما تلقاه من ذوي الشأن وذلك طبقا للأشكال القانونية وفي حدود سلطته واختصاصه.

Art. 324 bis 1– ***(Loi n° 88-14 du 3 mai 1988)*** Outre les actes que la loi assujettit impérativement à la forme

المادة 324 مكرر 1 : (القانون رقم 88–14 المؤرخ في 3 مايو 1988) زيادة عن العقود التي يأمر القانون بإخضاعها

authentique, les actes portant mutation d’immeuble ou de droits immobiliers, de fonds de commerce ou d’industrie, ou tout élément les composant, les cessions d’actions ou de parts de sociétés, les baux ruraux, les baux commerciaux, les gérances de fonds de commerce ou d’établissements industriels doivent, à peine de nullité, être dressés en la forme authentique et le paiement du prix effectué entre les mains de l’officier public qui a instrumenté ou rédigé l’acte.

إلى شكل رسمي يجب، تحت طائلة البطلان، تحرير العقود التي تتضمن نقل ملكية عقار أو حقوق عقارية أو محلات تجارية أو صناعية أو كل عنصر من عنصرها، عن أسهم من شركة أو حصص فيها، أو عقود إيجار زراعية أو تجارية أو مؤسسات صناعية في شكل رسمي، ويجب دفع الثمن لدى الضابط العمومي الذي حرر العقد

Doivent également être constatés, à peine de nullité, par acte authentique et les numéraires provenant de ces opérations, déposés entre les mains de l’officier public qui a instrumenté les actes constitutifs ou modificatifs de société.

كما يجب، تحت طائلة البطلان، إثبات العقود المؤسسة أو المعدلة للشركة بعقد رسمي. وتودع الأموال الناتجة عن هذه العمليات لدى الضابط العمومي المحرر للعقد.

– قضية رقم 138806 بين (م أ) و (ك ر) م.ق سنة 1997، عدد 1، ص 87، 88 و89 قرار 09-07-1996
– قرار المحكمة العليا :
من المقرر قانونا أنه زيادة عن العقود التي يأمر القانون بإخضاعها الى شكل رسمي، يجب وتحت طائلة البطلان، تحرير العقود التي تتضمن نقل ملكية عقار أو حقوق عقارية أو محلات تجارية في شكل رسمي.
ولما ثبت أن قضاة الموضوع لم يطبقوا المادة 324 مكرر 1 من القانون المدني، بل اعتمدوا في إثبات علاقة الإيجار على تواجد الطاعن فعليا بالمحل المتنازع عليه، فإنهم قد خرقوا القانون مما يعرض قرارهم للنقض.

Art. 324 bis 2– *(Loi n° 88-14 du 3 mai 1988)* Les actes authentiques sont signés par les parties, les témoins s’il y a lieu, et l’officier public fait mention

المادة 324 مكرر 2 : (القانون رقم 88-14 المؤرخ في 3 مايو 1988) توقع العقود الرسمية من قبل الأطراف والشهود عند الاقتضاء، يؤشر

à la fin de l'acte.

S'il y a des parties ou des témoins qui ne savent ou ne peuvent signer, l'officier public fait mention, à la fin de l'acte, de leurs déclarations à cet égard. Elles apposent leurs empreintes digitales, sauf empêchement majeur.

En outre, lorsque le nom, l'état, la demeure et la capacité civile des parties ne sont pas connus de l'officier public, ils lui sont attestés par deux témoins majeurs, sous leur responsabilité.

Art. 324 bis 3– *(Loi n° 88-14 du 3 mai 1988)* Les actes solennels sont, à peine de nullité, reçus par l'officier public en présence de deux témoins instrumentaires.

Art. 324 bis 4– *(Loi n° 88-14 du 3 mai 1988)* Dans les actes translatifs ou déclaratifs de propriété immobilière, l'officier public énonce la nature, la situation, la contenance, les tenants et aboutissants des immeubles, les noms des précédents propriétaires et, autant que faire se peut, le caractère et la date des mutations successives.

Art. 324 bis 5– *(Loi n° 88-14 du 3 mai 1988)* L'acte authentique fait foi de ses énonciations jusqu'à inscription en faux; il est exécutoire sur toute l'étendue du territoire national.

الضابط العمومي على ذلك في آخر العقد.

وإذا كان بين الأطراف أو الشهود من لا يعرف أو لا يستطيع التوقيع يبين الضابط العمومي في آخر العقد تصريحاتهم في هذا الشأن ويضعون بصماتهم ما لم يكن هناك مانع قاهر.

وفضلا عن ذلك، إذا كان الضابط العمومي يجهل الاسم والحالة والسكن والأهلية المدنية للأطراف، يشهد على ذلك شاهدان بالغان تحت مسؤوليتهما.

المادة 324 مكرر 3 : (القانون رقم 88-14 المؤرخ في 3 مايو 1988) يتلقى الضابط العمومي، تحت طائلة البطلان، العقود الرسمية، بحضور شاهدين.

المادة 324 مكرر 4 : (القانون المدني رقم 88-14 المؤرخ في 3 مايو 1988) يبين الضابط العمومي في العقود الناقلة أو المعلنة عن ملكية عقارية، طبيعة وحالات ومضمون، وحدود العقارات وأسماء المالكين السابقين، وعند الإمكان صفة وتاريخ التحويلات المتتالية.

المادة 324 مكرر 5 : (القانون رقم 88-14 المؤرخ في 3 مايو 1988) يعتبر ما ورد في العقد الرسمي حجة حتى يثبت تزويره. ويعتبر نافذا في كامل التراب الوطني.

-قضية رقم 146497 بين (ج ع) و (ورثة ع ل) قرار 17-07-1996 م.ق سنة 1997، عدد 1، ص 28، 29، 30، 31، 32 و33
- قرار المحكمة العليا :
من المقرر قانونا أنه " يعتبر ما ورد في العقد الرسمي حجة حتى يثبت تزوير
ومن المقرر أيضا "أن الأحكام التي حازت قوة الشيئ المقضي فيه تكون حجة بما فصلت فيه
ولما كان ثابتا في قضية الحال أن قضاة المجلس لما قضوا بإبطال غقد البيع الرسمي على أساس أن البائع "مورث المطعون ضدهم" كان مصابا بمرض عقلي وقت ابرام البيع دون إثبات هذا المرض بخبرة عقلية يأمر بها القضاة، مع أن نفس المجلس سبق له وأن قرر بموجب قرار صادر في 16-03-1994، بأن المطعون ضدهم لم يثبتوا بأن مورثهم كان فاقدا لقواه العقلية زمن إبرام البيع وأكدوا سلامة هذا البيع وتوافره على أركانه الشرعية، وترتيب كل أثاره القانونية.
ولما تراجع نفس المجلس عن القرار السابق الذي أصبح نهائيا، فلا يمكنه عندئذ لنفس الأسباب والأطراف والموضوع النظر فيه من جديد لسبق الفصل في النزاع بصورة نهائية. و يكونون بمخالفتهم لذلك قد خرقوا مبدأ حجية الشيئ المقضي فيه ولما تراجع نفس المجلس عن القرار السابق الذي أصبح نهائيا، فلا يمكنه عندئذ لنفس الأسباب والأطراف والموضوع النظر فيه من جديد لسبق الفصل في النزاع بصورة نهائية. و يكونون بمخالفتهم لذلك قد خرقوا مبدأ حجية الشيئ المقضي فيه.

Art. 324 bis 6– *(Loi n° 88-14 du 3 mai 1988)* L'acte authentique fait pleine foi de la convention qu'il renferme entre les parties contractantes et leurs héritiers et ayants cause.

Néanmoins, en cas de plainte en faux au principal, l'exécution de l'acte argué de faux sera suspendue par la mise en accusation et, en cas d'inscription de faux, faite incidemment, les tribunaux pourront, suivant les circonstances, suspendre provisoirement

المادة 324 مكرر 6 : (القانون رقم 88-14 المؤرخ في 3 مايو 1988) يعتبر العقد الرسمي حجة لمحتوى الاتفاق المبرم بين الأطراف المتعاقدة وورثتهم وذوي الشأن.

غير أنه في حالة شكوى بسبب تزوير في الأصل، يوقف تنفيذ العقد محل الاحتجاج بتوجيه الاتهام، وعند رفع دعوى فرعية بالتزوير، يمكن للمحاكم، حسب الظروف، إيقاف تنفيذ العقد مؤقتا.

l’exécution de l’acte.

Art. 324 bis 7– ***(Loi n° 88-14 du 3 mai 1988)*** L’acte authentique fait foi entre les parties, même de ce qui n’y est exprimé qu’en termes énonciatifs, pourvu que l’énonciation ait un rapport direct avec la disposition. Les énonciations étrangères à la disposition ne peuvent servir que comme commencement de preuve.

المادة 324 مكرر 7 : (القانون رقم 88-14 المؤرخ في 3 مايو 1988) يعتبر العقد الرسمي حجة بين الأطراف حتى ولو لم يعبر فيه إلا ببيانات على سبيل الإشارة، شريطة أن يكون لذلك علاقة مباشرة مع الإجراء.
ولا يمكن استعمال البيانات التي ليست لها صلة بالإجراء سوى كبداية للثبوت.

Art. 325– Lorsque l’original de l’acte authentique existe, les expéditions ou photocopies font foi dans la mesure où elles seront certifiées conformes à l’original.
La copie est considérée comme conforme à l’original dès lors qu’elle n’est contestée par aucune des parties; en cas de contestation, il y a lieu au collationnement de la copie sur l’original.

المادة 325 : إذا كان أصل الورقة الرسمية موجودا، فإن صورتها الرسمية خطية كانت أو فوتوغرافية تكون حجة بالقدر الذي تكون فيه مطابقة للأصل.

وتعتبر الصورة مطابقة للأصل ما لم ينازع في ذلك أحد الطرفين، فإن وقع تنازع ففي هذه الحالة تراجع الصورة على الأصل.

Art. 326– Lorsque l’original de l’acte authentique n’existe plus, sa copie fait foi dans les conditions suivantes :
– les premières expéditions, qu’elles soient ou non revêtues de la formule exécutoire, font la même foi que l’original, quand leur apparence extérieure ne permet pas d’en suspecter la conformité avec l’original,
– la même valeur est accordée aux copies officielles de ces premières expéditions, mais dans ce cas, chacune

المادة 326 : إذا لم يوجد أصل الورقة الرسمية كانت الصورة حجة على الوجه الآتي :
يكون للصور الرسمية الأصلية تنفيذية كانت أو غير تنفيذية حجية الأصل متى كان مظهرها الخارجي لا يسمح بالشك في مطابقتها للأصل.

ويكون للصور الرسمية المأخوذة من الصور الأصلية الحجية ذاتها ولكن يجوز في هذه الحالة لكل من

des parties peut demander le collationnement de la copie sur la première expédition,

الطرفين أن يطلب مراجعتها على الصورة الأصلية التي أخذت منها.

– quant aux copies officielles des copies des premières expéditions, elles peuvent, suivant le cas, être considérées seulement comme simples renseignements.

أما ما يؤخذ من صور رسمية للصورة المأخوذة من النسخ الأولى فلا يعتد به إلا لمجرد الاستئناس تبعا للظروف.

Art. 326 bis 1– *(Loi n° 88-14 du 3 mai 1988)* La transcription d'un acte sur les registres publics ne pourra servir que de commencement de preuve par écrit; il faudra même pour cela :

المادة 326 مكرر 1 : (القانون رقم 88-14 المؤرخ في 3 مايو 1988) يعتبر تقييد العقد الوارد في السجلات العمومية إلا كبداية للإثبات بالكتابة ويجب لذلك :

1– qu'il soit constant que toutes les minutes du notaire de l'année dans laquelle l'acte paraît avoir été fait soient perdues, ou que l'on prouve que la perte de la minute de cet acte a été faite par un accident particulier,

1– أن يثبت أنه تم فقد جميع أصول الموثق للسنة التي يبدو أنه تم تحرير العقد خلالها، أو أن يثبت أن فقدان أصل هذا العقد قد كان نتيجة حادث خاص.

2– qu'il existe un répertoire en règle du notaire qui constate que l'acte a été fait à la même date.

2– أن يكون فهرس قانوني لدى الموثق، يبين فيه أن العقد قد حرر في نفس التاريخ.

Lorsqu'au moyen du concours de ces deux circonstances la preuve par témoins sera admise, il sera nécessaire que ceux qui ont été témoins de l'acte, s'ils existent encore, soient entendus.

وعندما يقبل الإثبات بالبينة باقتران هاتين الحالتين يصبح من الضروري الاستماع لمن كان شاهدا على العقد إن كان على قيد الحياة.

Art. 326 bis 2– *(Loi n° 88-14 du 3 mai 1988)* L'acte qui n'est point authentique par incompétence ou in-

المادة 326 مكرر 2 : (القانون رقم 88-14 المؤرخ في 3 مايو 1988) يعتبر العقد غير رسمي بسبب عدم كفاءة

capacité de l'officier public ou par défaut de forme vaut comme écriture privée s'il est signé des parties.

أو أهلية الضابط العمومي أو انعدام الشكل، كمحرر عرفي إذا كان موقعا من قبل الأطراف.

Art. 327– L'acte sous-seing privé est réputé émaner de la personne à qui sont attribuées l'écriture et la signature y apposées, à moins de désaveu formel de sa part. Les héritiers ou les ayants cause de cette personne ne sont pas tenus de faire ce désaveu et peuvent se contenter de déclarer sous serment qu'ils ne savent pas que l'écriture et la signature appartiennent à leur auteur.

المادة 327 : يعتبر العقد العرفي صادرا ممن وقعه ما لم ينكر صراحة ما هو منسوب إليه من خط وإمضاء. أما ورثته أو خلفه فلا يطلب منهم الإنكار، ويكفي أن يحلفوا يمينا بأنهم لا يعلمون أن الخط أو الإمضاء هو لمن تلقوا منه هذا الحق.

– قضية رقم 45658 بين (خ ب) و (م ز) قرار 07–12–1987 م.ق سنة 1990، عدد 4، ص 61، 62 و63

– قرار المحكمة العليا :

من المقرر قانونا أن العقد يتم بمجرد تبادل الطرفان التعبير عن إرادتهما، ومن المقرر أيضاأن العقد العرفي يعتبر صادرا ممن وقعه ما لم ينكر صراحة ما هو منسوب إليه، ومن ثم فإن النعي على القرار المطعون فيه بمخالفة القانون والخطأ في تطبيقه في غير محله ويستوجب رفضه.

لما كان من الثابت في قضية الحال أن الطاعن لا ينكر اتفاقه مع مطلقته باقتسامه المنزل الزوجي معها والزوجية قائمة بينهما طبقا للعقد العرفي الممضي من قبله، فإن قضاة المجلس بتأييدهم الحكم المستأنف لديهم القاضي بارجاع الغرفة والكطبخ للمطعون ضدها طبقوا صحيح القانون.

ومتى كان ذلك استوجب رفض الطعن.

Art. 328– L'acte sous seing privé ne fait foi de sa date à l'égard des tiers, qu'à partir du moment où il acquiert date certaine. L'acte acquiert date certaine à partir :

المادة 328 : لا يكون العقد العرفي حجة على الغير في تاريخه إلا منذ أن يكون له تاريخ ثابت، ويكون تاريخ العقد ثابتا ابتداء:

– de sa date d'enregistrement,

– من يوم تسجيله،

– du jour où sa substance est constatée dans un autre acte dressé par un fonctionnaire public,

– du jour du visa apposé sur le titre par un officier public compétent,

– du jour du décès de l'un de ceux dont il porte l'écriture et la signature.

Toutefois, le juge peut, en tenant compte des circonstances, écarter l'application de ces dispositions quand il s'agit de quittances.

Art. 329– Les lettres ont la même force probante que les titres sous-seing privé.
Il en est de même du télégramme, si l'original déposé au bureau d'expé dition a été signé par son expéditeur; la reproduction est, jusqu'à preuve contraire, présumée conforme à l'original.
Si l'original du télégramme est détruit, la reproduction n'est prise en considération qu'à titre de simple renseignement.

Art. 330– Les relatives de commerce ne font pas foi à l'égard des non-commerçants. Toutefois, lorsque ces livres portent des mentions relatives à des fournitures faites par les commerçants, le juge peut, dans la mesure où la preuve testimoniale est admise, défér-

– من يوم ثبوت مضمونه في عقد آخر حرره موظف عام،

– من يوم التأشير عليه على يد ضابط عام مختص،

– من يوم وفاة أحد الذين لهم على العقد خط وإمضاء.

غير أنه للقاضي تبعا للظروف، رفض تطبيق هذه الأحكام فيما يتعلق بالمخالصة.

المادة 329 : تكون للرسائل الموقع عليها قيمة الأوراق العرفية من حيث الإثبات.

وتكون للبرقيات هذه القيمة أيضا إذا كان أصلها المودع في مكتب التصدير موقعا عليه من مرسلها، وتعتبر البرقية مطابقة لأصلها حتى يقوم الدليل على عكس ذلك.

وإذا تلف أصل البرقية فلا تعتبر نسختها إلا لمجرد الاستئناس.

المادة 330 : دفاتر التجار لا تكون حجة على غير التجار. غير أن هذه الدفاتر عندما تتضمن بيانات تتعلق بتوريدات قام بها التجار، يجوز للقاضي توجيه اليمين المتممة إلى أحد الطرفين فيما يكون إثباته بالبينة.

er le serment supplétoire à l'une ou l'autre des parties.
Les livres des commerçants font foi contre eux.
Mais si ces livres sont régulièrement tenus, la personne qui veut en tirer une preuve à son appui n'est pas admise à en diviser le contenu et à écarter ce qui est contraire à ses prétentions.

وتكون دفاتر التجار حجة على هؤلاء التجار. ولكن إذا كانت هذه الدفاتر منتظمة فلا يجوز لمن يريد استخلاص دليل لنفسه أن يجزئ ما ورد فيها واستبعاد منه ما هو مناقض لدعواه.

Art. 331– Les registres et papiers domestiques ne font foi contre la personne dont ils émanent que dans les deux cas suivants :

المادة 331 : لا تكون الدفاتر والأوراق المنزلية حجة على من صدرت منه إلا في الحالتين الآتيتين:

– lorsque celle-ci y énonce formellement qu'elle a reçu un paiement,

– إذا ذكر فيها صراحة أنه استوفى دينا،

– lorsqu'elle y déclare formellement avoir voulu que les mentions qu'elle a portées sur ces registres et papiers tiennent lieu de tirer en faveur de celui au profit duquel ces mentions établissent un droit.

– إذا ذكر فيها صراحة أنه قصد بما دونه في هذه الدفاتر والأوراق أن تقوم مقام السند لمن أثبت حقا لمصلحته.

Art. 332– Lorsqu'une mention portant libération du débiteur, même non signée par le créancier, est écrite sur le titre de la créance, elle fait foi contre le créancier, dès lors que le titre n'est jamais sorti de sa possession, sauf la preuve contraire.

المادة 332 : التأشير على سند بما يستفاد منه براءة ذمة المدين حجة على الدائن إلى أن يثبت العكس ولو لم يكن التأشير موقعا منه ما دام السند لم يخرج قط من حيازته.

Il en est de même de la mention portant libération du débiteur et écrite de la main du créancier, sans porter sa

وكذلك يكون الحكم إذا أثبت الدائن بخطه دون توقيع ما يستفاد منه براءة ذمة المدين في نسخة أصلية

signature, sur le double original du titre ou sur une quittance, si ce double ou cette quittance est entre les mains du débiteur.

أخرى، أو في مخالصة وكانت النسخة أو المخالصة في يد المدين.

Chapitre II
De la preuve par témoins

الفصل الثاني
الإثبات بالبينة

Art. 333– Sauf disposition légale contraire et en dehors des matières commerciales, la preuve d'un acte juridique, ou celle de l'extinction de l'obligation, ne peut être faite par témoins si sa valeur est supérieure à 1 000 DA ou est indéterminée.
L'obligation est estimée d'après sa valeur au moment de la conclusion de l'acte juridique. La preuve par témoins est admise si la valeur de l'obligation n'excède 1 000 DA que par l'effet de la réunion des accessoires au capital.

Si l'instance comprend plusieurs demandes provenant de sources multiples, chacune des demandes dont la valeur n'excède pas 1 000 DA, peut être prouvée par témoins, quand bien même l'ensemble de ces demandes dépasserait cette somme et alors même qu'elles auraient leurs sources dans des rapports ayant lieu entre les mêmes parties ou dans des actes juridiques de même nature. Il en est de même de tout paiement dont la valeur n'excède pas 1 000 DA.

المادة 333 : في غير المواد التجارية إذا كان التصرف القانوني تزيد قيمته على **1000** دينار جزائري أو كان غير محدد القيمة فلا تجوز البينة في إثبات وجوده أو انقضائه ما لم يوجد نص يقضي بغير ذلك.

ويقدر الالتزام باعتبار قيمته وقت صدور التصرف ويجوز الإثبات بالبينة إذا كانت زيادة الالتزام على ألف دينار جزائري لم تأت إلا من ضم الملحقات إلى الأصل.

وإذا اشتملت الدعوى على طلبات متعددة ناشئة عن مصادر متعددة جاز الإثبات بالبينة في كل طلب لا تزيد قيمته على ألف دينار جزائري ولو كانت هذه الطلبات في مجموعها تزيد على هذه القيمة، ولو كان منشؤها علاقات بين الخصوم أنفسهم أو تصرفات قانونية من طبيعة واحدة، وكذلك الحكم في كل وفاء لا تزيد قيمته على ألف دينار جزائري.

Art. 334– La preuve par témoins n'est pas admise, alors même que la valeur n'excéderait pas 1 000 DA :

– lorsqu'il s'agit de prouver, contre ou outre le contenu d'un acte authentique,

– si l'objet de la demande constitue le solde ou une partie d'une créance qui ne peut être prouvée que par écrit,

– si l'une des parties en cause, après avoir formulé une demande excédant de 1.000 DA, a réduit sa demande à une valeur ne dépassant pas ce chiffre.

المادة 334 : لا يجوز الإثبات بالبينة ولو لم تزد القيمة على ألف دينار جزائري

– فيما يخالف أو يجاوز ما اشتمل عليه مضمون عقد رسمي:

– إذا كان المطلوب هو الباقي، أو هو جزء من حق لا يجوز إثباته إلا بالكتابة،

– إذا طالب أحد الخصوم في الدعوى بما تزيد قيمته على ألف دينار جزائري ثم عدل عن طلبه إلا ما لا يزيد على هذه القيمة.

Art. 335– Lorsque la preuve par écrit est exigée, la preuve par témoins peut être admise s'il existe un commencement de preuve par écrit.

Constitue un commencement de preuve par écrit, tout écrit émanant de la partie adverse et susceptible de rendre vraisemblablement l'existence de l'acte allégué.

المادة 335 : يجوز الإثبات بالبينة فيما كان يجب إثباته بالكتابة إذا وجد مبدأ ثبوت بالكتابة.

وكل كتابة تصدر من الخصم ويكون من شأنها أن تجعل وجود التصرف المدعى به قريب الاحتمال، تعتبر مبدأ ثبوت بالكتابة.

– قضية رقم 22117 بين (م خ) و(ف ص) قرار 19–05–1982 م.ق سنة 1989، عدد 1، ص 29، 30 و31

– قرار المحكمة العليا :

إن النزاع القائم بين الزوج والزوجة حول المصوغ الذي عجزت عن إثبات ملكيته لها بالكتابة سوى حيازتها لبعض الفاتورات دون تشكيل دليل كامل لملكيتها له كله، فإنه يجوز حسمه بوسيلة إثبات أخرى كاليمين المتممة، ما دامت الفاتورات المذكورة تشكل لصالح الزوجة قرينة جديرة التعزيز

بهذه الوسيلة الى جانب المصوغات التي تنسب عادة بالنظر الى طبيعتها الى المرأة. والقضاة الذين استبعدوا طلب الزوجة الرامي الى تثبيت إدعائها بالشهود، يكونون قد خالفوا أحكام المادة 335 ق.م التي تجيز في مقتضياتها حسم النزاع بوسائل إثبات غير الكتابة مما يتعين معه نقض القرار.

Art. 336– La preuve par témoins est également admissible au lieu de la preuve par écrit :
– lorsqu'il y a eu empêchement matériel ou moral de se procurer une preuve par écrit,

– lorsque le créancier a perdu le titre qui lui servait de preuve par écrit, par suite d'une cause qui ne peut lui être imputée.

المادة 336 : يجوز الإثبات بالبينة فيما كان يجب إثباته بالكتابة.

– إذا وجد مانع مادي أو أدبي يحول دون الحصول على دليل كتابي،

– إذا فقد الدائن سنده الكتابي لسبب أجنبي خارج عن إرادته.

Chapitre III
Des présomptions

الفصل الثالث
القرائن

Art. 337– La présomption légale dispense de toute autre preuve celui au profit duquel elle est édictée. Toutefois, cette présomption peut, à moins que la loi n'en dispose autrement, être combattue par la preuve contraire.

المادة 337 : القرينة القانونية تغني من تقررت لمصلحته عن أية طريقة أخرى من طرف الإثبات، غير على أنه يجوز نقض هذه القرينة بالدليل العكسي ما لم يوجد نص يقضي بغير ذلك.

Art. 338– Les jugements passés en force de chose jugée font foi des droits qu'ils consacrent. La présomption qui en résulte ne peut être combattue par aucune preuve, mais elle n'existe que

المادة 338 : الأحكام التي حازت قوة الشيء المقضي به تكون حجة بما فصلت فيه من الحقوق، ولا يجوز قبول أي دليل ينقض هذه القرينة ولكن لا تكون لتلك الأحكام هذه

par rapport aux litiges qui s'élèvent entre les mêmes parties agissant dans les mêmes qualités et qui portent sur des droits ayant le même objet et la même cause.

الحجية إلا في نزاع قام بين الخصوم أنفسهم، دون أن تتغير صفاتهم وتتعلق بحقوق لها نفس المحل والسبب.

Cette présomption ne peut être soulevée d'office par le tribunal.

ولا يجوز للمحكمة أن تأخذ بهذه القرينة تلقائيا.

– قضية رقم 54168 بين (ف ع) و (ع م و ع ح) قرار 15–11–1989
– قرار المحكمة العليا :
من المقرر قانونا أن الحكم لا يحوز حجية الشيء المقضي فيه إلا بتوافر عناصر ثلاثة هي : وحدة الأطراف دون أن تتغير صفتهم- وحدة الموضوع- وحدة السبب، ومن ثم فإن القضاء بخلاف هذا المبدأ يعد خرقا للقانون.
ولما كان من الثابت في قضية الحال أن قضاة الإستئناف استندوا على مبدأ حجية الشيء المقضي فيه دون إبراز عناصره خاصة وأن الطاعنين دفعوا بعدم توافرها، فإنهم بقضائهم كما فعلوا خرقوا هذا المبدأ ومنعوا المجلس الأعلى من استعمال رقابته.
ومتى كان كذلك استوجب نقض القرار.

Art. 339– La décision de la juridiction répressive ne lie le juge civil que par rapport aux faits sur lesquels elle s'est prononcée et devait nécessairement se prononcer.

المادة 339 : لا يرتبط القاضي المدني بالحكم الجنائي إلا في الوقائع التي فصل فيها هذا الحكم وكان فصله فيها ضروريا.

Art. 340– Les présomptions qui ne sont point établies par la loi sont laissées à l'appréciation du juge. La preuve au moyen de ces présomptions n'est admise que dans les cas où la loi admet la preuve par témoins.

المادة 340 : يترك لتقدير القاضي استنباط كل قرينة لم يقررها القانون ولا يجوز الإثبات بهذه القرائن إلا في الأحوال التي يجيز فيها القانون الإثبات بالبينة.

الفصل الرابع
الإقرار

Chapitre IV
De l'aveu

المادة 341 : الإقرار هو اعتراف الخصم أمام القضاء بواقعة قانونية مدعى بها عليه وذلك أثناء السير في الدعوى المتعلقة بها الواقعة.

Art. 341– L'aveu est la reconnaissance d'un fait juridique faite en justice par la partie contre laquelle ce fait est allégué et au cours de l'instance y relative.

– قضية رقم 144603 بين (ع م) و (فريق س) قرار 13–11–1996 م.ق سنة 1996، عدد 2، ص 49، 50، 51 و52
– قرار المحكمة العليا :
من المقرر قانونا أن الإقرار القضائي يقتصر على ذلك الإعتراف الذي يصدر من الخصم أثناء سير الدعوى حول وقائع تتعلق بها ويكون حجة على المقر.
ومن ثم فإن الإقرار الذي يصدر من الخصم أثناء مرافعة سابقة ولو أمام نفس الجهة القضائية فإنه يعتبر إقرارا غير قضائيا، وتختلف حجيته عن الأول، وعليه فإن قضاة مجلس تلمسان بتكييفهم الخاطئ لتصريحات الطاعن في الدعوى السابقة يكونون قد عرضوا قرارهم للنقض.

– قضية رقم 49562 بين (ف غ) و (غ ط) قرار 07–12–1988
– قرار المحكمة العليا :
من المقرر قانونا أن الإقرار الذي لا يكون أمام القضاء وخارج سير الدعوى لا يعتبر إقرارا ولا يحتج به على المقر، ومن ثم فإن القضاء بخلاف هذا المبدأ يعد خرقا للقانون.
ولما كان من الثابت في قضية الحال أن قضاة الإستئناف استبعدوا إنكار الطاعنين بناءا على أنهم أقروا أمام الخبير بأنهم يريدون التخلي على الأرض محل النزاع، فإنهم بقضائهم كما فعلوا خالفوا أحكام المادة 341 من القانون المدني فضلا عن أنهم تنازلوا عن سلطتهم للخبير.
ومتى كان ذلك استوجب نقض القرار.

المادة 342 : الإقرار حجة قاطعة على المقر.
ولا يتجزأ الإقرار على صاحبه إلا إذا قام على وقائع متعددة وكان وجود واقعة منها لا يستلزم حتما وجود الوقائع

Art. 342– L'aveu fait pleine foi contre celui qui l'a fait.
Il ne peut être divisé contre lui, à moins qu'il ne porte sur plusieurs faits et que l'existence de l'un d'eux n'implique pas

الأخرى.

nécessairement celle des autres.

– قضية رقم 215174 بين (س أ) و (ع س) قرار 09-05-2000 م.ق سنة 2000، عدد 2،ص 134، 135، 136 و137
– قرار المحكمة العليا :
من المقرر قانونا أن " الإقرار حجة قاطعة على المقر.
ولا يتجزأ الإقرار على صاحبه إلا إذا قام على وقائع متعددة وكان وجود واقعة منها لا يستلزم حتما وجود الوقائع الأخرى".
من الثابت أن إقرار المدين الطاعن بالمعاملة التجارية موضوع الدين المتنازع عليه يرتب ثبوت الدين المطالب به في ذمته. وبالتالي فإن القرار المطعون فيه لما أسس ثبوت الدين في ذمة الطاعن بناء على إقراره ورفض زعمه تسديد هذا الدين لعدم تقديم ما يثبت براءة ذمته، فإنه طبق القانون تطبيقا سليما ولم يخالف نص المادة 342 من القانون المدني لأن الإقرار بواقعة المعاملة تختلف عن واقعة تسديد الدين. وبناءا عليه يتعين رفض الطعن.

الفصل الخامس
اليمين

Chapitre V
Du serment

المادة 343 : يجوز لكل من الخصمين أن يوجه اليمين الحاسمة إلى الخصم الآخر غير أنه يجوز للقاضي منع توجيه هذه اليمين إذا كان الخصم متعسفا في ذلك.

ولمن وجهت إليه اليمين أن يردها على خصمه غير أنه لا يجوز ردها إذا قامت اليمين على واقعة لا يشترك فيها الخصمان بل يستقل بها شخص من وجهت إليه اليمين.

Art. 343– Chaque partie peut déférer le serment décisoire à l’autre partie. Toutefois, le juge peut empêcher la délation du serment si la partie qui le défère le fait abusivement.

Celui auquel le serment a été déféré peut le référer à l’autre partie. Toutefois, le serment ne peut être référé, lorsqu’il a pour objet un fait qui n’est point commun aux deux parties, mais qui est personnel à celui auquel le serment avait été déféré.

المادة 344 : لا يجوز توجيه اليمين الحاسمة في واقعة مخالفة للنظام

Art. 344– Le serment décisoire ne peut être déféré sur un fait contraire à

l'ordre public. Le fait qui en est l'objet, doit être personnel à la partie à laquelle le serment est déféré; si le fait n'est pas personnel à cette partie, le serment porte sur la simple connaissance que celle-ci a eu de fait.
Il peut être déféré en tout état de cause.

العام. ويجب أن تكون الواقعة التي تقوم عليها اليمين متعلقة بشخص وجهت إليه اليمين فإن كانت غير شخصية له قامت اليمين على مجرد علمه بها.

ويجوز أن توجه اليمين الحاسمة في أية حالة كانت عليها الدعوى.

Art. 345– La partie qui a déféré ou référé le serment ne peut plus se rétracter, dès que l'adversaire a accepté de prêter ce serment.

المادة 345 : لا يجوز لمن وجه اليمين أو ردها أن يرجع في ذلك متى قبل خصمه حلف تلك اليمين.

Art. 346– lorsque le serment déféré ou référé a été prêté, l'adversaire n'est point recevable à en prouver la fausseté. Toutefois, lorsque cette fausseté a été établie par une décision de la juridiction répressive, la partie lésée par le faux serment peut demander une réparation sans préjudice des voies de recours éventuelles contre le jugement rendu à son encontre.

المادة 346 : لا يجوز للخصم إثبات كذب اليمين بعد تأديتها من الخصم الذي وجهت إليه أو ردت عليه غير أنه إذا أثبت كذب اليمين بحكم جنائي فإن للخصم الذي أصابه ضرر منها أن يطالب بالتعويض دون إخلال بما قد يكون له من حق في الطعن على الحكم الذي صدر ضده.

Art. 347– Celui auquel le serment est déféré et qui le refuse sans le référer à son adversaire, ou l'adversaire a qui le serment a été référé et qui le refuse doit succomber dans sa demande.

المادة 347 : كل من وجهت إليه اليمين فنكل عنها دون ردها على خصمه وكل من ردت عليه اليمين فنكل عنها، خسر دعواه.

Art. 348– Le juge peut d'office déférer le serment à l'une des parties pour en faire dépendre, soit son jugement sur le fond du litige, soit le montant de la condamnation.

المادة 348 : للقاضي أن يوجه اليمين تلقائيا إلى أي من الخصمين ليبني على ذلك حكمه في موضوع الدعوى أو في ما يحكم به.

Pour que le juge puisse déférer ce serment, la demande ne doit pas être pleinement justifiée, ni être totalement dénuée de preuve.

ويشترط في توجيه هذه اليمين ألا يكون في الدعوى دليل كامل، وإلا تكون الدعوى خالية من أي دليل.

Art. 349– Celui auquel le juge a déféré le serment supplétoire, ne peut le référer à son adversaire.

المادة 349 : لا يجوز للخصم الذي وجه إليه القاضي اليمين المتممة أن يردها على خصمه.

Art. 350– Le juge ne peut déférer au demandeur le serment supplétoire sur la valeur de la chose demandée, que lorsqu'il est impossible de constater autrement cette valeur.
Le juge fixe, même en ce cas, la somme jusqu'à concurrence de laquelle le demandeur sera cru sur son serment.

المادة 350 : لا يجوز للقاضي أن يوجه إلى المدعي اليمين المتممة لتحديد قيمة المدعى به إلا إذا استحال تحديد هذه القيمة بطريقة أخرى.

ويحدد القاضي حتى في هذه الحالة حدا أقصى للقيمة التي يصدق فيه المدعي بيمينه.

TITRE VII
Des contrats portant sur la propriété

الباب السابع
العقود المتعلقة بالملكية

Chapitre I
Du contrat de vente

الفصل الأول
عقد البيع

Section I
Dispositions générales

القسم الأول
أحكام عامة

I – Des éléments de la vente

1– أركان البيع

Art. 351– La vente est un contrat par lequel le vendeur s'oblige à transférer la propriété d'une chose ou tout autre droit patrimonial à l'acheteur qui doit lui en payer le prix.

المادة 351 : البيع عقد يلتزم بمقتضاه البائع أن ينقل للمشتري ملكية شيء أو حقا ماليا آخر في مقابل ثمن نقدي.

Art. 352– L'acheteur doit avoir une connaissance suffisante du bien vendu. Cette connaissance est réputée suffisante si le contrat contient la désignation du bien vendu et de ses qualités essentielles de façon à en permettre l'identification.

S'il est mentionné dans le contrat de vente que le bien vendu est connu de l'acheteur, celui-ci n'a plus le droit de demander l'annulation du contrat pour défaut de connaissance, à moins qu'il ne prouve la fraude du vendeur.

Art. 353– Lorsque la vente est faite sur échantillon, le bien vendu doit être conforme à l'échantillon.
Si l'échantillon se détériore ou périt chez l'un des contractants, même sans faute, il incombe à ce contractant, vendeur ou acheteur, d'établir que la chose est ou non conforme à l'échantillon.

Art. 354– Dans la vente sous réserve de dégustation, il appartient à l'acheteur d'agréer l'objet vendu comme bon lui semble, mais il doit déclarer son agrément dans le délai fixé par la convention ou par l'usage. la vente n'est conclue qu'à partir de cette déclaration.

Art. 355– Dans la vente à l'essai, l'acheteur a la faculté d'agréer l'objet vendu ou de le refuser. Le vendeur est

المادة 352 : يجب أن يكون المشتري عالما بالمبيع علما كافيا ويعتبر العلم كافيا إذا اشتمل العقد على بيان المبيع وأوصافه الأساسية بحيث يمكن التعرف عليه.

وإذا ذكر في عقد البيع أن المشتري عالما بالمبيع سقط حق هذا الأخير في طلب إبطال البيع بدعوى عدم العلم به إلا إذا أثبت غش البائع.

المادة 353 : إذا انعقد البيع بالعينة يجب أن يكون المبيع مطابقا لها وإذا تلفت العينة أو هلكت في يد أحد المتعاقدين ولو دون خطأ كان على المتعاقد بائعا أو مشتريا، أن يثبت أن الشيء مطابق أو غير مطابق للعينة.

المادة 354 : يتعين على المشتري في البيع بشرط المذاق أن يقبل المبيع كيفما شاء غير أنه يجب عليه أن يعلن بقبوله في الأجل المحدد بعقد الاتفاق أو العرف، ولا ينعقد البيع إلا من يوم هذا الإعلان.

المادة 355 : في البيع على شرط التجربة يجوز للمشتري أن يقبل المبيع أو يرفضه وعلى البائع أن

tenu de lui en permettre l'essai. Si l'acheteur refuse l'objet vendu, il doit notifier son refus dans le délai convenu et, à défaut, dans un délai raisonnable que le vendeur fixe. Passé ce délai, le silence de l'acheteur qui avait la possibilité d'essayer l'objet vendu vaut agrément.

يمكنه من التجربة فإذا رفض المشتري المبيع يجب عليه أن يعلن الفض في المدة المتفق عليها فإن لم يكن هناك اتفاق على المدة ففي مدة معقولة يعينها البائع، فإذا انقضت هذه المدة وسكت المشتري مع تمكنه من تجربة المبيع أعتبر سكوته قبولا.

La vente à l'essai est réputée conclue sous la condition suspensive de l'agrément, à moins qu'il ne résulte de la convention ou des circonstances qu'elle est conclue sous condition résolutoire.

يعتبر البيع على شرط التجربة بيعا موقفا على شرط القبول إلا إذا تبين من الاتفاق أو الظروف أن البيع معلق على شرط فاسخ.

Art. 356– La détermination du prix peut se limiter à l'indication des bases sur lesquelles ce prix est fixé ultérieurement.

المادة 356 : يجوز أن يقتصر تقدير ثمن البيع على بيان الأسس التي يحدد بمقتضاها فيما بعد.

Lorsque la vente est faite au cours du marché, on doit dans le doute, considérer comme le prix convenu le cours du marché du lieu et du temps où l'objet vendu doit être délivré à l'acheteur; à défaut, on doit se référer au cours du marché du lieu dont les cours sont considérés, par les usages, comme devant être applicables.

وإذا وقع الاتفاق على أن الثمن هو سعر السوق وجب عند الشك الرجوع إلى سعر السوق الذي يقع فيه تسليم المبيع للمشتري في الزمان، والمكان، فإذا لم يكن مكان التسليم سوقا وجب الرجوع إلى سعر السوق في المكان الذي يقضي العرف أن تكون أسعاره هي السارية.

Art. 357– Lorsque les contractants n'ont pas fixé le prix, la vente n'est pas nulle s'il résulte des circonstances qu'ils ont entendu adopter les prix pratiqués généralement dans le commerce ou dans leurs rapports réciproques.

المادة 357 : إذا لم يحدد المتعاقدان ثمن البيع، فلا يترتب على ذلك بطلان البيع متى تبين من أن المتعاقدين قد نويا الاعتماد على السعر المتداول في التجارة، أو السعر الذي جرى عليه التعامل بينهما.

Art. 358– Lorsqu'un immeuble a été vendu avec lésion de plus d'un cinquième, le vendeur a une action en supplément de prix pour obliger l'acheteur à parfaire les quatre-cinquièmes du prix normal.

المادة 358 : إذا بيع عقار بغبن يزيد عن الخمس فللبائع الحق في طلب تكملة الثمن إلى أربعة أخماس ثمن المثل.

Pour savoir s'il y a lésion de plus d'un cinquième, il faut estimer l'immeuble suivant sa valeur au moment de la vente

ويجب لتقدير ما إذا كان الغبن عن الخمس أن يقوم العقار بحسب قيمته وقت البيع.

Art. 359– L'action en supplément de prix pour cause de lésion se prescrit par trois ans à partir du jour de l'acte de vente; ce délai court pour les incapables à partir de la cessation de l'incapacité.

المادة 359 : تسقط بالتقادم دعوى تكملة الثمن بسبب الغبن إذا انقضت ثلاث سنوات من يوم انعقاد البيع.
وبالنسبة لعديمي الأهلية فمن يوم انقطاع سبب العجز.

L'exercice de cette action ne préjudice pas aux tiers de bonne foi ayant acquis des droits réels sur l'immeuble vendu.

ولا تلحق هذه الدعوى ضررا بالغير الحسن النية إذا كسب حقا عينيا على العقار المبيع.

Art. 360– Il n'y a point de recours pour lésion dans les ventes faites aux enchères publiques en vertu de la loi.

المادة 360 : لا يجوز الطعن بالغبن في بيع تم بطريق المزاد العلني بمقتضى القانون.

II – Des obligations du vendeur

2– التزامات البائع

Art. 361– Le vendeur est obligé d'accomplir tout ce qui est nécessaire pour opérer le transfert du droit vendu à l'acheteur et de s'abstenir de tout ce qui pourrait rendre ce transfert impossible ou difficile.

المادة 361 : يلتزم البائع أن يقوم بما هو لازم لنقل الحق المبيع إلى المشتري وأن يمتنع عن كل عمل من شأنه أن يجعل نقل الحق عسيرا أو مستحيلا.

Art. 362– Dans la vente en bloc, la propriété est transférée à l'acheteur de la même manière que la propriété d'un corps certain.

Il y a vente en bloc même lorsque la fixation du prix dépend de la détermination de la contenance de l'objet vendu.

المادة 362 : تنتقل الملكية في البيع الجزاف إلى المشتري بنفس الطريق التي تنتقل بها ملكية الشيء المعين.

ويعتبر البيع جزافا ولو كان تعيين الثمن موقوفا على تحديد قدر الشيء المبيع.

Art. 363– Dans la vente à crédit, le vendeur peut stipuler que le transfert de la propriété à l'acheteur est soumis à la condition suspensive du paiement intégral du prix, même si l'objet vendu a été délivré.

Si le prix est payable par versement, les contractants peuvent stipuler que le vendeur en retiendra une partie à titre de réparation en cas de résolution, pour défaut de paiement de tous les versements. Toutefois, le juge peut, suivant les circonstances, réduire le montant de réparation convenue, par application des dispositions de l'article 184, alinéa 2.

Lorsque l'acheteur a acquitté tous les versements, il est réputé avoir acquis la propriété de l'objet vendu rétroactivement depuis le jour de la vente.

Les dispositions des trois alinéas ci-dessus s'appliquent quand bien même les contractants ont qualifié de location le contrat de vente.

المادة 363 : إذا كان ثمن البيع مؤجلا جاز للبائع أن يشترط أن يكون نقل الملكية إلى المشتري موقوفا على دفع الثمن كله ولو تم تسليم الشيء المبيع.

فإذا كان الثمن يدفع أقساطا جاز للمتعاقدين أن يتفقا على أن يستبقي البائع جزءا منه على سبيل التعويض في حالة ما إذا وقع فسخ البيع بسبب عدم استيفاء جميع الأقساط. ومع ذلك يجوز للقاضي تبعا للظروف أن يخفض التعويض المتفق عليه وفقا للفقرة الثانية من المادة 224.

وإذا وفى المشتري جميع الأقساط يعتبر أنه تملك الشيء المبيع من يوم البيع.

تسري أحكام الفقرات الثلاثة السابقة حتى ولو أعطى المتعاقدان للبيع صفة الإيجار.

Art. 364– Le vendeur est obligé de délivrer à l'acheteur l'objet vendu dans l'état où il se trouvait au moment de la vente.

Art. 365– Lorsque la contenance de l'objet vendu a été indiquée dans le contrat, le vendeur, à moins de convention contraire répond du défaut de contenance conformément à l'usage. Toutefois, l'acheteur ne peut demander la résolution du contrat pour défaut de contenance, à moins d'établir que le déficit atteint une importance telle que s'il en avait eu connaissance, il n'aurait pas conclu le contrat. Si, au contraire, il apparait que la contenance de l'objet vendu excède celle qui est indiquée dans le contrat, et si le prix était fixé d'après l'unité, l'acheteur doit, si la chose ne peut être divisée sans préjudice, payer un supplément de prix, à moins que l'excédent ne soit énorme, auquel cas il peut demander la résolution du contrat. Le tout, sauf convention contraire.

Art. 366– En cas de déficit ou d'excédent de contenance, le droit de l'acheteur de demander une réduction du prix ou la résolution du contrat et celui du vendeur de demander un supplément de prix, se prescrivent par une année à partir du moment de la délivrance effective de l'objet vendu.

Art. 367– La délivrance consiste dans

المادة 364 : يلتزم البائع بتسليم الشيء المبيع للمشتري في الحالة التي كان عليها وقت البيع.

المادة 365 : إذا عين في عقد البيع مقدار المبيع كان البائع مسؤولا عما نقص منه بحسب ما يقضي به العرف غير أنه لا يجوز للمشتري أن يطلب فسخ العقد لنقص في البيع إلا إذا أثبت أن النقص يبلغ من الأهمية درجة لو كان يعلمها المشتري لما أتم البيع.
وبالعكس إذا تبين أن قدر الشيء المبيع يزيد على ما ذكر بالعقد، وكان الثمن مقدرا بحسب الوحدة وجب على المشتري إذا كان المبيع غير قابل للتقسيم أن يدفع ثمنا زائدا إلا إذا كانت الزيادة فاحشة ففي هذه الحالة يجوز له أن يطلب فسخ العقد كل هذا ما لم يوجد اتفاق يخالفه.

المادة 366 : إذا وجد في قدر المبيع نقص أو زيادة فإن حق المشتري في طلب إنقاص الثمن، أو فسخ العقد وحق البائع في طلب تكملة الثمن يسقطان بالتقادم بعد مضي سنة من وقت تسليم المبيع تسليما فعليا.

المادة 367 : يتم التسليم بوضع

la mise de l'objet vendu à la disposition de l'acheteur de façon à ce qu'il puisse en prendre possession et en jouir sans obstacle alors même qu'il n'en a pas pris livraison effective, pourvu que le vendeur lui ait fait connaître que l'objet est à sa disposition. Elle s'opère de la manière à laquelle se prête la nature de l'objet vendu.

المبيع تحت تصرف المشتري بحيث يتمكن من حيازته والانتفاع به دون عائق ولو لم يتسلمه تسلما ماديا ما دام البائع قد أخبره بأنه مستعد لتسليمه بذلك ويحصل التسليم على النحو الذي يتفق مع طبيعة الشيء المبيع.

La délivrance peut avoir lieu par le simple consentement des contractants si l'objet vendu était, dès avant la vente, détenu par l'acheteur ou si le vendeur avait continué à garder l'objet vendu à un autre titre que celui de propriétaire.

وقد يتم التسليم بمجرد تراضي الطرفين على البيع إذا كان المبيع موجودا تحت يد المشتري قبل البيع أو كان البائع قد استبقى المبيع في حيازته بعد البيع لسبب آخر لا علاقة له بالملكية.

Art. 368– Si l'objet vendu doit être expédié à l'acheteur, la délivrance n'a lieu, à moins de convention contraire, que lorsque l'objet lui sera parvenu.

المادة 368 : إذا وجب تصدير المبيع إلى المشتري فلا يتم التسليم إلا إذا وصل إليه ما لم يوجد اتفاق يخالف ذلك.

Art. 369– Si l'objet vendu périt avant la délivrance par suite d'une cause non imputable au vendeur, la vente est résolue et le prix doit être restitué à l'acheteur, à moins que celui-ci n'ait été, avant la perte, mis en demeure de prendre livraison de l'objet vendu.

المادة 369 : إذا هلك المبيع قبل تسليمه بسبب لا يد للبائع فيه سقط البيع واسترد المشتري الثمن إلا إذا وقع الهلاك بعد إعذار المشتري بتسليم المبيع.

Art. 370– Si l'objet vendu diminue de valeur par détérioration, avant la délivrance, l'acheteur a la faculté soit de demander la résolution de la vente au cas où la diminution de valeur serait d'une importance telle qu'elle aurait empêché la conclusion de la vente, si cette diminution

المادة 370 : إذا نقصت قيمة المبيع قبل التسليم لتلف أصابه جاز للمشتري إما أن يطلب فسخ البيع إذا كان النقص جسيما بحيث لو طرأ قبل العقد لما أتم البيع وإما أن يبقي البيع مع إنقاص الثمن.

était survenue avant le contrat, soit de maintenir la vente avec réduction du prix.

Art. 371– Le vendeur garantit que l'acheteur ne sera pas troublé dans la jouissance du bien vendu ni en totalité ni en partie, que le trouble provienne de son propre fait, ou qu'il provienne du fait d'un tiers ayant sur l'objet vendu au moment de la vente un droit opposable à l'acheteur. Le vendeur est tenu de la garantie, encore que le droit du tiers soit postérieur à la vente, pourvu qu'il procède du vendeur lui-même.

المادة 371 : يضمن البائع عدم التعرض للمشتري في الانتفاع بالمبيع كله أو بعضه سواء كان التعرض من فعله أو من فعل الغير يكون له وقت البيع حق على المبيع يعارض به المشتري. ويكون البائع مطالبا بالضمان ولو كان حق ذلك الغير قد ثبت بعد البيع وقد آل إليه هذا الحق من البائع نفسه.

Art. 372– Lorsqu'une action en revendication est introduite contre l'acheteur, le vendeur auquel l'instance a été dénoncée doit, suivant les cas et conformément aux dispositions du code de procédure civile, intervenir à l'instance pour assister l'acheteur ou prendre fait et cause pour lui.
Si la dénonciation a lieu en temps utile, le vendeur qui n'est pas intervenu dans l'instance, doit répondre de l'éviction à moins qu'il ne prouve que le jugement rendu dans l'instance a été la conséquence du dol ou d'une faute grave de l'acheteur.

المادة 372 : إذا رفعت على المشتري دعوى استحقاق المبيع كان على البائع حسب الأحوال ووفقا لقانون الإجراءات المدنية أن يتدخل في الخصومة إلى جانب المشتري أو أن يحل فيها محله إذا أعلم البائع في الوقت المناسب ولم يتدخل في الخصام وجب عليه الضمان، إلا إذا أثبت أن الحكم الصادر في الدعوى كان نتيجة تدليس، أو خطأ جسيم صادر من المشتري.

Si l'acheteur ne dénonce pas l'instance au vendeur en temps utile, et se trouve évincé par décision passée en force de chose jugée, il perd son recours en garantie, si le vendeur établi que s'il

فإذا لم يخبر المشتري البائع بدعوى الاستحقاق في الوقت المناسب وصدر عليه حكم حاز قوة الشيء المقضي به فإنه يفقد حق الرجوع بالضمان إذا أثبت البائع أن

était intervenu dans l'instance, il aurait réussi à faire rejeter l'action en revendication.

التدخل في الدعوى كان يؤدي إلى رفض دعوى الاستحقاق.

Art. 373– Le recours en garantie appartient à l'acheteur, quand bien même celui-ci aurait de bonne foi reconnu le bien fondé de la prétention du tiers ou aurait transigé avec lui sans attendre une décision judiciaire, pourvu qu'il ait dénoncé l'instance au vendeur en temps utile et l'ait vainement invité à prendre fait et cause pour lui. Le tout, à moins que le vendeur ne prouve que la prétention du tiers n'était pas fondée.

المادة 373 : إن الرجوع بالضمان هو حق يثبت للمشتري ولو اعترف عن حسن نية بحق الغير أو تصالح معه دون أن ينتظر حكما قضائيا متى أخبر البائع بالدعوى في الوقت المناسب ودعاه يحل بمحله فيها دون جدوى، كل ذلك ما لم يثبت البائع أن الغير لم يكن على حق في دعواه.

Art. 374– Lorsque l'acheteur a évité l'éviction totale ou partielle de l'objet vendu par le paiement d'une somme d'argent ou l'exécution d'une autre prestation, le vendeur peut se libérer des conséquences de la garantie en lui remboursant la somme payée, ou la valeur de la prestation accomplie, avec tous les dépens.

المادة 374 : عندما يتجنب المشتري نزع اليد عن الشيء المبيع كله أو بعضه بدفع مبلغ من النقود أو بأداء شيء آخر، فعلى البائع أن يتخلص من نتائج الضمان بأن يرد للمشتري ما دفعه من النقود أو قيمة ما أداه من شيء آخر مع مصاريف الخصام.

Art. 375– En cas d'éviction totale, l'acheteur peut réclamer au vendeur :

– la valeur du bien au moment de l'éviction;

– la valeur des fruits que l'acheteur a dû restituer au propriétaire qui l'a évincé;

المادة 375 : في حالة نزع اليد الكلي عن المبيع فللمشتري أن يطلب من البائع :

– قيمة المبيع وقت نزع اليد،

– قيمة الثمار التي ألزم المشتري بردها إلى المالك الذي نزع يد المشتري عن المبيع،

– les impenses utiles qu'il peut réclamer audit propriétaire, ainsi que les dépenses d'agrément si le vendeur était de mauvaise foi;

– المصاريف النافعة التي يمكنه أن يطلبها من صاحب المبيع وكذلك المصاريف الكمالية إذا كان البائع سيئ النية،

– tous les frais de l'action en garantie et de l'action en revendication, sauf ceux que l'acheteur aurait pu éviter en dénonçant au vendeur cette dernière action, conformément à l'article 373;

– جميع مصاريف دعوى الضمان ودعوى الاستحقاق باستثناء ما كان المشتري يستطيع أن يتقيه منها لو أعلم البائع بهذه الدعوى الأخيرة طبقا للمادة 373،

– et, en général, la réparation des pertes éprouvées et du gain manqué par suite de l'éviction.

– وبوجه عام تعويضه عما لحقه من الخسائر وما فاته من كسب بسبب نزع اليد عن المبيع.

Le tout, à moins que l'acheteur ne fonde son recours sur une demande en résolution ou une annulation de la vente.

كل ذلك ما لم يقم المشتري دعواه على طلب فسخ البيع أو إبطاله.

Art. 376– En cas d'éviction partielle, ou de charge grevant le bien vendu, l'acheteur peut, si la perte qui en est résultée est d'une importance telle que s'il l'avait connue il n'aurait pas contracté, réclamer au vendeur les sommes indiquées à l'article 375, moyennant restitution de l'objet vendu et des profits qu'il en a retirés.

المادة 376 : في حالة نزع اليد الجزئي عن البيع، أو في حالة وجود تكاليف عنه وكانت خسارة المشتري قد بلغت قدرا لو علمه المشتري لما أتم العقد، كان له أن يطالب البائع بالمبالغ المبينة بالمادة 375 مقابل رد المبيع مع الانتفاع الذي حصل عليه منه.

Lorsque l'acheteur préfère garder l'objet vendu, ou que la perte subie par lui n'atteint pas le degré de gravité prévu à l'alinéa précédent, il a seulement le droit de demander une réparation du préjudice qu'il a subi par suite de l'éviction.

وإذا اختار المشتري استبقاء المبيع، أو كانت الخسارة التي لحقته لم تبلغ القدر المشار إليه في الفقرة السابقة لم يكن له سوى المطالبة بحق التعويض عن الضرر الذي لحقه بسبب نزع اليد عن المبيع.

Art. 377– Les contractants peuvent, par suite des conventions particulières, aggraver la garantie de l'éviction, la restreindre ou la supprimer.

المادة 377 : يجوز للمتعاقدين بمقتضى اتفاق خاص أن يزيدا في ضمان نزع اليد، أو ينقصا منه، أو يسقطاه.

Le vendeur est présumé avoir stipulé ne peut pas garantir contre une servitude apparente ou déclarée par lui à l'acheteur.

ويفترض في حق الارتفاع أن البائع قد اشترط عدم الضمان إذا كان هذا حقا ظاهرا أو كان البائع قد أعلم به المشتري.

Est nulle toute stipulation supprimant ou restreignant la garantie d'éviction, si le vendeur a intentionnellement dissimulé le droit appartenant au tiers.

ويكون باطلا كل شرط يسقط الضمان أو ينقصه إذا تعمد البائع إخفاء حق الغير.

Art. 378– Nonobstant toute clause de non-garantie, le vendeur demeure responsable de toute éviction provenant de son fait. Toute convention contraire est nulle.

المادة 378 : يبقى البائع مسؤولا عن كل نزع يد ينشأ عن فعله ولو وقع الاتفاق على عدم الضمان و يقع باطلا كل اتفاق يقضي بغير ذلك.

Il est également tenu, en cas d'éviction provenant du fait d'un tiers, de rembourser à l'acheteur la valeur du bien vendu au moment de l'éviction, à moins de prouver que l'acheteur connaissait, lors de la vente, la cause de l'éviction ou qu'il avait acheté à ses risques et périls.

وإذا كان نزع اليد عن المبيع من فعل الغير فإن البائع يبقى مطالبا قبل المشتري برد قيمة المبيع وقت نزع اليد إلا إذا أثبت أن المشتري كان يعلم وقت البيع سبب نزع اليد، أو أنه اشترى تحت مسؤوليته.

Art. 379– Le vendeur est tenu de la garantie lorsque, au moment de la délivrance, l'objet vendu ne présente pas les qualités dont l'existence avait été assurée par lui à l'acheteur, ou lorsqu'il est entaché de défauts qui en diminuent la valeur ou l'utilité, eu égard au but pour-

المادة 379 : يكون البائع ملزما بالضمان إذا لم يشتمل المبيع على الصفات التي تعهد بوجودها وقت التسليم إلى المشتري أو إذا كان بالمبيع عيب ينقص من قيمته، أو من الانتفاع به بحسب الغاية المقصودة منه حسبما هو مذكور

suivi tel qu'il est indiqué par le contrat, ou tel qu'il résulte de la nature ou de la destination de l'objet. le vendeur répond de ces défauts, même s'il les ignorait.

بعقد البيع، أو حسبما يظهر من طبيعته أو استعماله. فيكون البائع ضامنا لهذه العيوب ولو لم يكن عالما بوجودها.

Toutefois, le vendeur ne répond pas des défauts dont l'acheteur a eu connaissance au moment de la vente ou dont il aurait pu s'apercevoir lui-même s'il avait examiné la chose comme l'aurait fait une personne de diligence moyenne, à moins que l'acheteur ne prouve que le vendeur lui a affirmé l'absence de ces défauts ou qu'il les lui a dissimulés frauduleusement.

غير أن البائع لا يكون ضامنا للعيوب التي كان المشتري على علم بها وقت البيع، أو كان في استطاعته أن يطلع عليها لو أنه فحص المبيع بعناية الرجل العادي، إلا إذا أثبت المشتري أن البائع أكد له خلو المبيع من تلك العيوب أو أنه أخفاها غشا عنه.

– قضية رقم 202940 بين (م ب م) و (ب ش ع) قرار 21-07-1999 م.ق سنة 2000، عدد 2، ص 88، 89، 90 و91
– قرار المحكمة العليا :
بموجب المادة 379 ق.م "يكون البائع ملزما بالضمان إذا لم يشتمل المبيع على الصفات التي تعهد بوجودها وقت التسليم إلى المشتري أو إذا كان بالمبيع عيب ينقص من قيمته
إن القرار المطعون فيه الذي قضى برفض طلب المدعي الرامي إلى إبطال البيع وإرجاع الثمن لعيب خفي بحجة أن البائع في مجال بيع السيارات القديمة غير ملزم بالضمان جاء بتعليل خاطئ لأن البائع ملزم بضمان العيوب الخفية عندما يتعذر على المشتري نفسه اكتشاف هذا العيب أو عندما يكون المبيع مشوبا بعيوب تنقص من قيمته فكان يتعين عندئذ التحقق عما إذا كان العيب المثار من طرف المشتري عيبا خفيا ينقص من قيمة المبيع أو لا.

Art. 380– Lorsque l'acheteur a pris livraison de l'objet vendu, il doit vérifier son état dès qu'il le peut d'après les règles en usage dans les affaires, s'il découvre un défaut duquel le

المادة 380 : إذا تسلم المشتري المبيع وجب عليه التحقق من حالته عندما يتمكن من ذلك حسب قواعد التعامل الجارية، فإذا كشف عيبا يضمنه البائع وجب عليه أن يخبر

vendeur est garant, il doit en aviser ce dernier dans un délai raisonnable conforme aux usages; faute de quoi, il est réputé avoir accepté l'objet vendu.

هذا الأخير في أجل مقبول عادة فإن لم يفعل أعتبر راضيا بالبيع.

Toutefois, lorsqu'il s'agit de défauts qui ne peuvent être révélés à l'aide des vérifications usuelles, l'acheteur doit dès la découverte du défaut, le signaler aussitôt au vendeur, faute de quoi, il est réputé avoir accepté l'objet vendu avec ses défauts.

غير أنه إذا كان العيب مما لم يظهر بطريق الاستعمال العادي وجب على المشتري بمجرد ظهور العيب أن يخبر البائع بذلك وإلا اعتبر راضيا بالمبيع بما فيه من عيب.

Art. 381– Lorsque l'acheteur a avisé le vendeur en temps utile du défaut de l'objet vendu, il a le droit de recourir en garantie conformément à l'article 376.

المادة 381 : إذا أخبر المشتري البائع بالعيب الموجود في المبيع في الوقت الملائم كان له الحق في المطالبة بالضمان وفقا للمادة 376 .

Art. 382– L'action en garantie subsiste quand bien même l'objet vendu aurait péri et quelle que soit la cause de la perte.

المادة 382 : تبقى دعوى الضمان مستمرة ولو هلك الشيء المبيع وبأي سبب كان.

Art. 383– L'action en garantie se prescrit par un an, à compter du moment de la délivrance de l'objet vendu, quand bien même l'acheteur n'aurait découvert le défaut que postérieurement à l'expiration de ce délai, à moins que le vendeur n'ait accepté de garantir pour un délai long.

المادة 383 : تسقط بالتقادم دعوى الضمان بعد انقضاء سنة من يوم تسليم المبيع حتى ولو لم يكتشف المشتري العيب إلا بعد انقضاء هذا الأجل ما لم يلتزم البائع بالضمان لمدة أطول.

Toutefois, le vendeur ne peut invoquer la prescription d'un an, s'il est prouvé qu'il a frauduleusement dissimulé le défaut.

غير أنه لا يجوز للبائع أن يتمسك بسنة التقادم متى تبين أنه أخفى العيب غشا منه.

– قضية رقم 165792 بين (ع س) و (ع ع) قرارفي 20–05–1998 ن.ق سنة 1999، عدد 56، ص 98، 99، 100 و101

– قرار المحكمة العليا :

إن دعوى الضمان تقدم خلال سنة إبتداء من وقت تقديم الشيئ المبيع إلا أن البائع لا يمكنه ذكر التقادم لسنة إذا ثبت أنه أخفى العيب بصفة تدليسية عملا بنص المادة 383 من القانون المدني.

Art. 384– Les contractants peuvent, par des conventions particulières, aggraver l'obligation de garantie, la restreindre ou la supprimer. Néanmoins, toute stipulation supprimant ou restreignant la garantie est nulle si le vendeur a intentionnellement dissimulé le défaut de l'objet vendu.

المادة 384 : يجوز للمتعاقدين بمقتضى اتفاق خاص أن يزيدا في الضمان أو أن ينقصا منه وأن يسقطا هذا الضمان غير أن كل شرط يسقط الضمان أو ينقصه يقع باطلا إذا تعمد البائع إخفاء العيب في المبيع غشا منه.

Art. 385– La vente en justice et la vente administrative faite aux enchères ne donnent pas lieu à l'action en garantie pour défaut.

المادة 385 : لا ضمان للعيب في البيوع القضائية، ولا في البيوع الإدارية إذا كانت بالمزاد.

Art. 386– Sauf convention contraire, lorsque le vendeur a garanti le bon fonctionnement de l'objet vendu pendant un temps déterminé, l'acheteur qui découvre un défaut de fonctionnement doit, sous peine de déchéance, en aviser le vendeur dans le délai d'un mois à partir de la découverte de ce défaut et exercer l'action en garantie dans le délai de six mois à compter de l'avis.

المادة 386 : إذا ضمن البائع صلاحية المبيع للعمل لمدة معلومة ثم ظهر خلل فيها فعلى المشتري أن يعلم البائع في أجل شهر من يوم ظهوره وأن يرفع دعواه في مدة ستة أشهر من يوم الإعلام، كل هذا ما لم يتفق الطرفان على خلافه.

III– Des obligations de l'acheteur

3 – إلتزامات المشتري

Art. 387– Sauf stipulation ou usage contraire, le prix est payable dans le

المادة 387 : يدفع ثمن البيع من مكان تسليم المبيع ما لم يوجد اتفاق أو

lieu où la délivrance de l'objet vendu est faite.

عرف يقضي بغير ذلك.

Si le prix n'est pas payable au moment de la délivrance, le paiement sera fait au domicile de l'acheteur au jour de l'échéance.

فإذا لم يكن ثمن المبيع مستحقا وقت تسلم المبيع وجب الوفاء به في المكان الذي يوجد فيه موطن المشتري وقت استحقاقه الثمن.

Art. 388– Sauf stipulation ou usage contraire, le prix est payable au moment où la délivrance de l'objet vendu est effectuée.

المادة 388 : يكون ثمن المبيع مستحقا في الوقت الذي يقع فيه تسليم المبيع، ما لم يوجد اتفاق أو عرف يقضي بخلاف ذلك.

Si l'acheteur est troublé dans sa possession par un tiers invoquant un droit antérieur à la vente ou procédant du vendeur, ou s'il est menacé d'éviction, il peut, sauf stipulation contraire, retenir le prix jusqu'à ce que le trouble ou la menace d'éviction ait disparu. Le vendeur peut, dans ce cas, obtenir le paiement au cas où l'acheteur a découvert un défaut dans l'objet vendu.

فإذا تعرض أحد للمشتري مستندا إلى حق سابق أو آل من البائع، أو إذا خيف على المبيع أن ينزع من يد المشتري جاز له إن لم يمنعه شرط في العقد أن يمسك الثمن إلى أن ينقطع التعرض أو يزول الخطر، ومع ذلك يجوز للبائع أن يطالب باستيفاء الثمن إذا ظهر للمشتري عيب في الشيء المبيع.

Art. 389– Sauf convention ou usage contraire, l'acheteur acquiert, à partir du moment de la conclusion de la vente, les fruits et les accroissements de l'objet vendu et en supporte les charges.

المادة 389 : يستحق المشتري انتفاع وإيراد الشيء المبيع، كما يتحمل تكاليفه من يوم انعقاد البيع، هذا ما لم يوجد اتفاق أو عرف يقضيان بخلاف ذلك.

Art. 390– Si le prix est immédiatement exigible en tout ou en partie, le vendeur, à moins qu'il n'ait accordé à l'acheteur un terme depuis la vente, peut retenir l'objet vendu, jusqu'au paiement du prix échu, quant bien même l'acheteur

المادة 390 : إذا كان تعجيل الثمن كله أو بعضه مستحق الدفع في الحال جاز للبائع أن يمسك المبيع إلى أن يقبض الثمن المستحق ولو قدم له المشتري رهنا أو كفالة هذا ما لم يمنحه البائع أجلا بعد انعقاد البيع.

aurait offert un gage ou une caution.

Le vendeur peut également retenir l’objet vendu, même avant l’échéance du terme stipulé pour le paiement du prix, si l’acheteur perd le bénéfice du terme par application des dispositions de l’article 212.

يجوز كذلك للبائع أن يمسك المبيع ولو لم يحل الأجل المتفق عليه لدفع الثمن إذا سقط حق المشتري في الأجل طبقا لمقتضيات المادة 212.

Art. 391– Si l’objet vendu périt entre les mains du vendeur pendant que celui-ci exerçait son droit de rétention, la perte est à la charge de l’acheteur à moins qu’elle ne provienne du fait du vendeur.

المادة 391 : إذا تلف المبلغ في يد البائع وهو ماسك له كان تلفه على المشتري ما لم يكن التلف قد وقع من فعل البائع.

Art. 392– Sauf convention contraire, en matière de vente de denrées ou autres objets mobiliers, lorsqu’un terme a été stipulé pour payer le prix et prendre livraison de l’objet vendu, la vente est, au profit du vendeur, résolue de plein droit, et sans sommation, si le prix n’est pas payé à l’échéance du terme.

المادة 392 : في بيع العروض وغيرها من المنقولات إذا عين أجل لدفع الثمن وتسلم المبيع يكون البيع مفسوخا وجوبا في صالح البائع ودون سابق إنذار إذا لم يدفع الثمن عند حلول الأجل وهذا ما لم يوجد اتفاق على خلاف ذلك.

Art. 393– sauf disposition légale contraire, les droits d’enregistrement et de timbre, la taxe de publicité foncière, la taxe notariale et tous les autres frais sont à la charge de l’acheteur.

المادة 393 : إن نفقات التسجيل، والطابع ورسوم الإعلان العقاري، والتوثيق وغيرها تكون على المشتري ما لم تكن هناك نصوص قانونية تقضي بغير ذلك.

Art. 394– À défaut de convention ou l’usage indiquant le lieu et le moment où doit se faire la délivrance, l’acheteur est tenu de prendre livraison de l’objet vendu au lieu où cet objet se

المادة 394 : إذا لم يعين الاتفاق أو العرف مكانا أو زمانا لتسلم المبيع وجب على المشتري أن يتسلمه في المكان الذي يوجد فيه المبيع وقت البيع وأن يتسلمه دون تأخير

trouvait au moment de la vente et de le retirer sans retard, sauf le délai nécessaire pour opérer le retrait.

باستثناء الوقت الذي تتطلبه عملية التسلم.

Art. 395– Sauf usage ou convention contraire, les frais du retrait de l'objet vendu sont à la charge de l'acheteur.

المادة 395 : إن نفقات تسلم المبيع تكون على المشتري ما لم يوجد عرف أو اتفاق يقضي بغير ذلك.

Art. 396– Lorsque le vendeur s'est réservé, lors de la vente, la faculté de reprendre la chose vendue, dans un certain délai, la vente est nulle.

المادة 396 : يكون البيع باطلا إذا احتفظ البائع يوم البيع بحق استرداد الشيء المبيع في أجل معين.

Section II
Des variétés de ventes

القسم الثاني
أنواع البيع

I – De la vente du bien d'autrui

1 – بيع ملك الغير

Art. 397– Si une personne vend un corps certain qui ne lui appartient pas, l'acheteur peut demander l'annulation de la vente. Il en est ainsi même lorsque la vente a pour objet un immeuble, que l'acte ait été ou non publié.
Dans tous les cas, cette vente n'est pas opposable au propriétaire de l'objet vendu, alors même que l'acheteur a confirmé le contrat.

المادة 397 : إذا باع شخص شيئا معينا بالذات وهو لا يملكه فللمشتري الحق في طلب إبطال البيع ويكون الأمر كذلك ولو وقع البيع على عقار أعلن أو لم يعلن ببيعه.

وفي كل حالة لا يكون هذا البيع ناجزا في حق مالك الشيء المبيع ولو أجازه المشتري.

– قضية رقم 216365 بين (ت ص) و (ص و ت) ومن معه قرار 12–01–2000 م.ق سنة 2001، عدد 1، ص 132، 133، 134، 135، 136 و137
– قرار المحكمة العليا :
إذا باع شخص ملك الغير فلا يكون هذا البيع نافذا في حق مالكه إلا بإذن

منه. ولما فصل قضاة الموضوع بإبطال عقد بيع الشقة موضوع النزاع لإستناده إلى عقد باطل بموجب قرار إداري تضمن بطلان البيع لوقوعه ممن لا يملك المبيع فإنهم بفصلهم هكذا تطبيقا لأحكام المادة 379 من القانون المدني يكونون قد طبقوا القانون تطبيقا سليما مما يتعين رفض الطعن.

– قضية رقم 51734 بين (ب ا م ، ب ا) و (ب ش، ش م) قرار 17–02–1988 م.ق سنة 1991، عدد 2، ص 11، 12 و13

– قرار المحكمة العليا :

من المقرر قانونا أن بيع ملك الغير لا يكون ناجزا في حق الشيء المبيع ولو أجازه المشتري ومن ثم فإن القضاء بما يخالف هذا المبدأ يعد مخالفا للقانون. لما كان الثابت في قضية الحال أن قضاة الإستئناف لما قضوا بصحة العقد العرفي في القطعة الأرضية وغير المسجل والمتأخرفي التاريخ عن العقدين الرسميين الذين يملكهما الطاعنان لنفس القطعة الأرضية يكونوا بقضائهم كما فعلوا قد خالفوا القانون.
ومتى كان كذلك استوجب نقض وإبطال القرار المطعون فيه.

Art. 398– Si le propriétaire ratifie la vente, celle-ci lui est opposable et devient valable à l’égard de l’acheteur. La vente devient également valable à l’égard de l’acheteur lorsque le vendeur a acquis la propriété de l’objet vendu postérieurement à la conclusion du contrat.

المادة 398 : إذا أقر المالك البيع سرى مفعوله عليه وصار ناجزا في حق المشتري.
وكذلك يعتبر البيع صحيحا في حق المشتري إذا أكتسب البائع ملكية المبيع بعد انعقاد البيع.

Art. 399– Si l’annulation de la vente a été prononcée en justice au profit de l’acheteur et si celui-ci ignorait que l’objet vendu n’appartenait pas au vendeur, il peut réclamer la réparation du préjudice subi même si le vendeur était de bonne foi.

المادة 399 : إذا أبطل البيع في صالح المشتري بمقتضى حكم وكان المشتري يجهل أن البائع كان لا يملك المبيع فله أن يطالب بالتعويض ولو كان البائع حسن النية.

II– De la vente des droits litigieux

2 – بيع الحقوق المتنازع عليها

Art. 400– Celui contre lequel on a cédé un droit litigieux peut s'en faire tenir quitte par le cessionnaire, en lui remboursant le prix réel de la cession avec les frais et loyaux coûts.
Le droit est considéré comme litigieux s'il y a procès ou contestation sérieuse sur son fond.

المادة 400: إذا تناول شخص عن حق متنازع فيه فللمتنازل ضده أن يتخلص من هذا الشخص برد ثمن البيع الحقيقي له والمصاريف الواجبة.
ويعتبر الحق متنازعا فيه إذا رفعت من أجله دعوى أو كان محل نزاع جوهري.

Art. 401– Les dispositions prévues à l'article 400 ne s'appliquent pas dans les cas suivants :

– lorsque le droit litigieux fait partie d'un ensemble de biens vendus en bloc pour un prix unique;

– lorsque le droit litigieux est un droit indivis entre plusieurs héritiers ou copropriétaires dont l'un a vendu sa quote-part à l'autre;

– lorsque le débiteur cède à son créancier un droit litigieux en paiement de ce que lui est dû;

– lorsque le droit litigieux constitue une charge provenant d'un immeuble et qu'il est cédé au tiers détenteur de cet immeuble.

المادة 401 : لا تسري أحكام المادة 400 في الأموال الآتية :

– إذا كان الحق المتنازع فيه داخلا ضمن مجموعة أموال بيعت جزافا بثمن واحد،

– إذا كان الحق المتنازع فيه مشاعا بين ورثة أو شركاء وباع أحدهم نصيبه للآخر،

– إذا تنازل المدين لدائنه عن حق متنازع فيه وفاء للدين الثابت في ذمته،

– إذا كان الحق المتنازع فيه يكون دينا مترتبا على عقار وبيع الحق لحائز العقار.

Art. 402– Les magistrats, avocats, défenseurs de justice, notaires secrétaires-greffiers ne peuvent acheter, ni par eux-mêmes ni par personne interposée, en tout ou en partie, des droits litigieux qui sont de la compétence des juridictions dans le ressort desquelles

المادة 402 : لا يجوز للقضاة، ولا للمدافعين القضائيين، ولا للمحامين ولا للموثقين ولا لكتاب الضبط، أن يشتروا بأنفسهم مباشرة ولا بواسطة اسم مستعار الحق المتنازع فيه كله أو بعضه إذا كان النظر في النزاع يدخل في اختصاص المحكمة التي

ils exercent leurs fonctions, et ce à peine de nullité de la vente.

يباشرون أعمالهم في دائرتها وإلا كان البيع باطلا.

Art. 403– Les avocats et défenseurs de justice ne peuvent, ni par eux-mêmes ni par personne interposée faire avec leurs clients aucun acte relatif aux droits litigieux lorsqu'ils ont assumé la défense de ces droits et ce, à peine de nullité du pacte.

المادة 403 : لا يجوز للمحامين ولا للمدافعين القضائيين أن يتعاملوا مع موكليهم في الحقوق المتنازع فيها سواء كان التعامل بأسمائهم أو بأسماء مستعارة إذا كانوا هم الذين تولوا الدفاع عنها وإلا كانت المعاملة باطلة.

III – De la vente d'hérédité

3 – بيع التركة

Art. 404– Celui qui vend une hérédité, sans en spécifier les éléments en détail, ne garantit que sa qualité d'héritier, à moins de stipulation contraire.

المادة 404 : من باع تركة دون أن يفصل مشتملاتها، لا يضمن إلا صفته كوارث ما لم يقع اتفاق يخالف ذلك.

Art. 405– En cas de vente d'une hérédité, le transport des droits qu'elle comprend n'a lieu à l'égard des tiers que par l'accomplissement des formalités requises pour la transmission de chacun de ces droits. Si la loi prescrit des formalités pour opérer la transmission de ces droits entre parties, ces formalités doivent également être remplies.

المادة 405 : إذا بيعت تركة فلا يسري البيع في حق الغير إلا إذا قام المشتري بالإجراءات الواجبة لنقل كل حق اشتملت عليه التركة فإذا نص القانون على إجراءات لنقل الحقوق المذكورة بين المتعاقدين وجب أيضا أن تتم هذه الإجراءات.

Art. 406– Si le vendeur avait touché quelques créances ou vendu quelques biens dépendant de l'hérédité, il doit rembourser à l'acheteur ce qu'il a ainsi reçu à moins qu'il n'ait expressément stipulé, lors de la vente, une clause de

المادة 406 : إذا كان البائع قد استوفى ما للتركة من ديون أو باع شيئا منها وجب أن يرد للمشتري ما قبضه، ما لم يكن قد اشترط صراحة عدم الرد وقت انعقاد البيع.

non-remboursement.

Art. 407– L'acheteur doit rembourser au vendeur ce que celui-ci a payé pour les dettes de la succession et lui tenir compte de tout ce dont il était créancier vis-à-vis de la succession, sauf convention contraire.

المادة 407 : يرد المشتري للبائع وقت انعقاد البيع ما قد وفاه هذا الأخير من ديون التركة ويحسب للبائع كل ما يكون دائنا به التركة ما لم يوجد اتفاق يقضي بخلاف ذلك.

IV– De la vente dans la dernière maladie

4 – البيع في مرض الموت

Art. 408– La vente consentie par un malade, dans la période aiguë de la maladie qui a entraîné sa mort, à un de ses héritiers n'est valable que si elle est ratifiée par les autres héritiers.

المادة 408 : إذا باع المريض مرض الموت لوارث فإن البيع لا يكون ناجزا إلا إذا أقره باقي الورثة.

La vente consentie, dans les mêmes conditions, à un tiers est présumée avoir été faite sans consentement valable et ce fait est annulable.

أما إذا تم البيع للغير في نفس الظروف فإنه يعتبر غير مصادق عليه ومن أجل ذلك يكون قابلا للإبطال.

– قضية رقم 139123 بين (ورثة ر ب) و(ش ص) قرار 09–07–1996 م.ق سنة 1991، عدد 4، ص 68، 69 و70

– قرار المحكمة العليا :

من المقرر قانونا أن عقد البيع المنجز أثناء مرض الموت، لفائدة الوارث، لا يكون نافذا إلا إذا أقره باقي الورثة.

ولما تبين في قضية الحال أن زوجة المورث قد إستغلت مرضه لإبرام عقد البيع قبل وفاته بثلاثة عشر يوما، وأن القرار المطعون فيه قد إستثنى العقد المذكور من التركة أثناء القسمة دون أن يبين في حيثياته حالة المرض الذي أثاره الطاعنون. فإنه إستوجب النقض.

Art. 409– Les dispositions prévues à l'article 408 ne préjudicient pas aux tiers de bonne foi qui ont acquis à titre onéreux un droit réel sur le bien vendu.

المادة 409 : لا تسري أحكام المادة 408 على الغير الحسن النية إذا كان الغير قد كسب بعوض حقا عينيا على الشيء المبيع.

V – De la vente du représentant à lui-même

5 – بيع النائب لنفسه

Art. 410– Sous réserve des dispositions spéciales, celui qui représente une autre personne en vertu d'une convention, d'une disposition légale ou d'une décision de l'autorité compétente ne peut acheter ni directement par lui-même, ni par personne interposée, même par adjudication, ce qu'il est chargé de vendre en qualité de représentant, à moins d'y être autorisé par décision de justice.

المادة 410 : لا يجوز لمن ينوب عن غيره بمقتضى اتفاق أو نص قانوني أو أمر من السلطة المختصة أن يشتري باسمه مباشرة أو باسم مستعار ولو بطريق المزاد العلني ما كلف ببيعه بموجب النيابة كل ذلك ما لم تأذن به السلطة القضائية مع مراعاة الأحكام الخاصة والواردة في نصوص قانونية أخرى.

Art. 411– Les courtiers et experts ne peuvent acheter, ni par eux-mêmes, ni par personne interposée, des biens dont la vente ou l'estimation leur a été confiée.

المادة 411 : لا يجوز للسماسرة، ولا للخبراء أن يشتروا الأموال المعهودة إليهم ببيعها أو تقدير قيمتها، سواء بأنفسهم مباشرة أو باسم مستعار.

Art. 412– La vente prévue aux articles 410 et 411 peut être confirmée par celui pour le compte duquel elle a été conclue.

المادة 412 : يصح البيع في الأحوال المشار إليها في المادتين 410 و411 إذا أجازه من تم البيع لحسابه.

Chapitre II
Du contrat d'échange

الفصل الثاني
عقد المقايضة

Art. 413– L'échange est un contrat par lequel les contractants s'obligent réciproquement à transférer, l'un à l'autre, la propriété d'un bien autre que l'argent.

المادة 413 : المقايضة عقد يلتزم به كل من المتعاقدين أن ينقل إلى الآخر على سبيل التبادل ملكية مال غير النقود.

Art. 414– Si les objets échangés sont de valeurs différentes selon l'estimation des contractants, la différence peut être compensée moyennant une soulte en argent.

المادة 414 : إذا كانت الأشياء المتقايض فيها مختلفة القيم في تقدير المتعاقدين جاز تعويض الفرق بمبلغ من النقود.

Art. 415– Les dispositions relatives à la vente s'appliquent à l'échange dans la mesure où la nature de ce contrat le permet. Chacun des co-échangistes est considéré comme vendeur de l'objet donné et acheteur de l'objet donné en charge et acheteur de l'objet reçu.

المادة 415 : تسري على المقايضة أحكام البيع بالقدر الذي تسمح به طبيعة المقايضة، ويعتبر كل من المتقايضين بائعا للشيء ومشتريا للشيء الذي قايض عليه.

Chapitre III
Du contrat de société

الفصل الثالث
عقد الشركة

Art. 416– ***(Loi n° 88-14 du 3 mai 1988)*** – La société est un contrat par lequel deux ou plusieurs personnes physiques ou morales conviennent à contribuer à une activité commune, par la prestation d'apports en industrie, en nature ou en numéraire dans le but de partager le bénéfice qui pourra en résulter, de réaliser une économie ou, encore, de viser un objectif économique d'intérêt commun.

المادة 416 : **(القانون رقم 88-14 المؤرخ في 3 مايو 1988)** الشركة عقد بمقتضاه يلتزم شخصان طبيعيان أو اعتباريان أو أكثر على المساهمة في نشاط مشترك بتقديم حصة من عمل أو مال أو نقد، بهدف اقتسام الربح الذي قد ينتج أو تحقيق اقتصاد أو بلوغ هدف اقتصادي ذي منفعة مشتركة.

Ils supportent les pertes qui pourraient en résulter.

كما يتحملون الخسائر التي قد تنجر عن ذلك.

Art. 417– Par le fait de sa constitution, la société est considérée comme personne morale. Toutefois, cette personnalité morale n'est opposable aux tiers qu'après l'accomplissement des formalités de publicité prescrites par la loi.

المادة 417 : تعتبر الشركة بمجرد تكوينها شخصا معنويا غير أن هذه الشخصية لا تكون حجة على الغير إلا بعد استيفاء إجراءات الإشهار التي ينص عليها القانون.

Cependant, les tiers peuvent, si la société n'a pas accompli les formalités de publicité prescrites, se prévaloir de cette personnalité.

ومع ذلك إذا لم تقم الشركة بالإجراءات المنصوص عليها في القانون فإنه يجوز للغير بأن يتمسك بتلك الشخصية.

Section I
Des éléments de la société

القسم الأول
أركان الشركة

Art. 418– Le contrat de société doit être constaté par acte authentique à peine de nullité. Sont également nulles toutes les modifications apportées au contrat si elles ne revêtent pas la même forme que ce contrat.

المادة 418 : يجب أن يكون عقد الشركة مكتوبا وإلا كان باطلا، وكذلك يكون باطلا كل ما يدخل على العقد من تعديلات إذا لم يكن له نفس الشكل الذي يكتسبه ذلك العقد.

Toutefois, cette nullité ne peut être opposée aux tiers par les associés et ne produit d'effet dans les rapports de ceux-ci entre eux qu'à partir de la demande en nullité formulée par l'un des associés.

غير أنه لا يجوز أن يحتج الشركاء بهذا البطلان قبل الغير ولا يكون له أثر فيما بينهم إلا من اليوم الذي يقوم فيه أحدهم بطلب البطلان.

- قضية رقم 63999 بين(س ت) و(د ح) قرار 20-12-1990
- قرار المحكمة العليا :
من المقرر قانونا أنه لا يجوز أن يحتج الشركاء ببطلان عقد الشركة إلا من اليوم الذي يقوم فيه أحدهم بطلب البطلان ومن ثم فإن القضاء بما يخالف هذا المبدأ يعد خطأ في تطبيق القانون.
لما كان الثابت في قضية الحال أن قضاة الموضوع بتصريحهم بعدم وجود الشركة وقيامها وعدم مناقشتهم للوثائق المقدمة إليهم وإبداء رأيهم فيها يكونون قد أخطؤوا في تطبيق القانون.
ومتى كان كذلك استوجب نقض القرار المطعون فيه.

المادة 419 : تعتبر حصص الشركاء متساوية القيمة وأنها تخص ملكية المال لا مجرد الإنتفاع به، ما لم يوجد اتفاق أو عرف يخالف ذلك.

Art. 419– Sauf convention ou usage contraire, les rapports des associés sont présumés être de valeur égale et se rapporter à la propriété du bien et non à sa jouissance.

المادة 420 : لا يجوز أن تقتصر حصة الشريك على ما يكون له من نفوذ، أو على ما يتمتع به من ثقة مالية.

Art. 420– L'influence ou le crédit d'un associé ne peuvent, à eux seuls, constituer son apport.

المادة 421 : إذا كانت حصة الشريك مبلغا من النقود يقدمها للشركة ولم يقدم هذا المبلغ ففي هذه الحالة يلزمه التعويض.

Art. 421– Si l'associé dont l'apport consiste en une somme d'argent ne verse pas cette somme à la société, il en doit éventuellement réparation.

المادة 422 : إذا كانت حصة الشريك حق ملكية أو حق منفعة أو أي حق عيني آخر فإن أحكام البيع هي التي تسري فيما يخص ضمان الحصة إذا هلكت أو استحقت أو ظهر فيها عيب أو نقص.

Art. 422– Si l'apport de l'associé consiste en un droit de propriété, d'usufruit ou en un droit réel, les dispositions relatives à la vente sont applicables en ce qui concerne la garantie des risques, de l'éviction, des vices cachés et de la contenance.

أما إذا كانت الحصة مجرد انتفاع بالمال فإن أحكام الإيجار هي التي تسري في ذلك.

Mais si l'apport consiste en la simple jouissance du bien, ce sont les dispositions relatives au bail qui s'appliquent.

Art. 423– Si l'associé s'est obligé à apporter son travail, il doit prêter les services qu'il a promis et doit tenir compte des gains qu'il a réalisés, depuis la formation de la société, par suite du travail qu'il a fourni comme apport.

المادة 423 : إذا كانت حصة الشريك عملا يقدمه للشركة وجب عليه أن يقوم بالخدمات التي تعهد بها وأن يقدم حسابا عما يكون قد كسبه من وقت قيام الشركة بمزاولته العمل الذي قدم كحصة لها.

Cependant, il n'est tenu d'apporter à la société les brevets d'invention qu'il a obtenus, sauf stipulation contraire.

غير أنه لا يكون ملزما بأن يقدم للشركة ما يكون قد حصل عليه من حق اختراع إلا إذا وجد اتفاق يقضي بخلاف ذلك.

Art. 424– Si l'apport d'un associé consiste en créances à la charge des tiers, son obligation envers la société ne s'éteint que par le recouvrement de ces créances. Il répond, en outre, des dommages si les créances ne sont pas payées à leurs échéances.

المادة 424 : إذا كانت الحصة التي قدمها الشريك هي ديون له في ذمة الغير فلا ينقص التزامه للشركة إلا إذا استوفيت هذه الديون ومع ذلك يبقى الشريك مسؤولا عن تعويض الضرر إذا لم توف الديون عند حلول أجلها.

Art. 425– Si la part de chacun des associés dans des bénéfices et les pertes n'est pas déterminée dans l'acte de société, cette part est fixée en proportion de sa mise dans le fonds social.

المادة 425 : إذا لم يبين عقد الشركة نصيب كل واحد من الشركاء في الأرباح، والخسائر كان نصيب كل واحد منهم بنسبة حصته في رأس المال.

Si l'acte de société se borne à fixer la part des associés dans les bénéfices, la même proportion vaut pour les pertes; et réciproquement, si c'est la part dans les pertes qui est seulement énoncée dans l'acte. Si l'apport de l'un des associés est limité à son travail, sa part dans les bénéfices et les pertes est évaluée selon le profit que la société réalise par suite de ce travail. Si, outre son travail, l'associé a

فإذا اقتصر العقد على تعيين نصيب الشركاء في الأرباح وجب اعتبار هذا النصيب في الخسارة أيضا، وكذلك الحال إذا اقتصر العقد على تعيين النصيب في الخسارة.

وإذا كانت حصة أحد الشركاء مقصورة على عمله وجب أن يقدر نصيبه في الربح والخسارة حسب ما تفيده الشركة من هذا العمل فإذا

fait un apport en numéraire ou en nature, il a une part pour le travail et une autre pour ce qu'il a fourni en sus de ce travail.

قدم فوق عمله نقودا أو شيئا آخر كان له نصيب عن العمل وآخر عما قدمه فوقه.

Art. 426– S'il est convenu d'exclure l'un des associés de la participation aux bénéfices ou aux pertes de la société, le contrat de société est nul.

Il peut être convenu de décharger l'associé qui n'apporte que son travail, de toute contribution aux pertes, à la condition qu'il ne lui ait pas été alloué une rémunération pour son travail.

المادة 426 : إذا وقع الاتفاق على أن أحد الشركاء لا يسهم في أرباح الشركة ولا في خسائرها كان عقد الشركة باطلا.

ويجوز الاتفاق على إعفاء الشريك الذي لم يقدم سوى عمله من كل مساهمة في الخسائر على شرط ألا يكون قد قررت له أجرة ثمن عمله.

Section II
De l'administration de la société

القسم الثاني
إدارة الشركة

Art. 427– L'associé chargé de l'administration en vertu d'une clause spéciale dans le contrat de société peut, nonobstant l'opposition des autres associés, accomplir les actes d'administration ainsi que les actes de disposition rentrant dans le cadre de l'activité normale de la société pourvu que ces actes d'administration ou de disposition ne soient pas entachés de fraude. Cet associé ne peut, sans motif légitime, être révoqué de ses fonctions d'administrateur, tant que la société dure.

Si le pouvoir d'administrateur lui a été conféré postérieurement à l'acte de société, il peut être révoqué comme un simple mandataire.

المادة 427 : للشريك المنتدب للإدارة بنص خاص في عقد الشركة أن يقوم بالرغم من معارضة الشركاء الآخرين بأعمال الإدارة، وبالتصرفات التي تدخل في نطاق نشاط الشركة العادي على شرط أن تكون أعمال الإدارة والتصرفات خالية من الغش، ولا يجوز عزل هذا الشريك من وظيف المتصرف بدون مبرر ما دامت الشركة قائمة.

وإذا كان انتداب الشريك للإدارة قد وقع بعد عقد الشركة جاز الرجوع فيه، كما يجوز في التوكيل العادي.

Les administrateurs non associés sont toujours révocables.

وأما المتصرفون من غير الشركاء فيمكن عزلهم في كل وقت.

Art. 428– Lorsque plusieurs associés sont chargés de l'administration sans que les attributions de chacun d'eux soient déterminées et sans qu'il soit stipulé qu'aucun d'eux ne peut agir séparément, chacun d'eux peut faire tout acte d'administration, sauf le droit de chacun des autres administrateurs de s'opposer à cet acte avant qu'il ne soit conclu et le droit de la majorité des administrateurs de rejeter cette opposition; en cas de partage des voix, le droit de rejeter l'opposition appartient à la majorité de tous les associés. S'il a été stipulé que les décisions des administrateurs doivent être prises à l'unanimité ou à la majorité, il ne peut être dérogé à cette stipulation à moins qu'il ne s'agisse d'un acte urgent dont l'omission entraînerait pour la société une perte grave et irréparable.

المادة 428 : إذا تعدد الشركاء المكلفون بالإدارة دون أن يعين اختصاص كل منهم، ودون أن ينص على عدم جواز تصرفاتهم بالانفراد يجوز لكل واحد أن ينفرد بعمله في التصرف على أن يكون لكل واحد من باقي الشركاء الحق في الاعتراض على ذلك العمل قبل إنجازه وأن يكون الحق لأغلبية الشركاء المنتدبين أن يرفضوا هذا الاعتراض فإذا تساوى الجانبان كان الرفض من حق أغلبية الشركاء جميعا.

أما إذا وقع الاتفاق على أن تكون قرارات الشركاء المنتدبين بالإجماع، أو بالأغلبية، فلا يجوز الخروج على ذلك إلا أن يكون لأمر عاجل يترتب على إغفاله خسارة جسيمة لا تعوض.

Art. 429– Sauf convention contraire, toutes les fois qu'une décision doit être prise à la majorité, celle-ci doit être calculée par têtes.

المادة 429 : كلما وجب أن يؤخذ القرار بالأغلبية تعين الأخذ بالأغلبية العددية على حسب الأفراد ما لم يوجد نص يخالف ذلك.

Art. 430– Les associés non administrateurs sont exclus de la gestion. Cependant, ils peuvent prendre connaissance personnellement des livres et documents de la société. Toute convention contraire est nulle.

المادة 430 : يمنع الشركاء غير المديرين من الإدارة ولكن يجوز لهم أن يطلعوا بأنفسهم على دفاتر ووثائق الشركة ويقع باطلا كل اتفاق يخالف ذلك.

Art. 431– À défaut de stipulation spéciale sur le mode d'administration, chaque associé est censé investi par les autres du pouvoir d'administrer et peut agir sans les consulter, sauf le droit de ces derniers ou de l'un d'eux de s'opposer à toute opération avant qu'elle ne soit conclue et le droit de la majorité des associés de rejeter cette opposition.

المادة 431 : إذا لم يوجد نص خاص على طريقة الإدارة اعتبر كل شريك مفوضا من طرف الآخرين لإدارة الشركة ويسوغ له أن يباشر أعمال الشركة دون الرجوع إلى غيره على أن يكون للشركاء الحق في الاعتراض على أي عمل قبل إنجازه ولأغلبية الشركاء الحق في رفض هذا الاعتراض.

Section III
Des effets de la société

القسم الثالث
آثار الشركة

Art. 432– L'associé doit s'abstenir de toute activité préjudiciable à la société ou contraire au but pour lequel elle a été formée.

Il doit veiller et pourvoir aux intérêts de la société comme à ses propres intérêts, à moins qu'il ne soit chargé de l'administration moyennant rémunération, auquel cas sa diligence ne doit pas être inférieure à celle d'un bon père de famille.

المادة 432 : على الشريك أن يمتنع من أي نشاط يلحق ضررا بالشركة أو يعاكس الغاية التي أنشئت لأجلها.

وعليه أن يسهر ويحافظ على مصالح الشركة مثلما يفعله في تدبير مصالحه الخاصة، إلا إذا كان منتدبا للإدارة مقابل أجرة وفي هذه الحالة يجب أن لا يقل حرصه عن عناية الرجل المعتاد.

Art. 433– L'associé qui prend ou retient une somme appartenant à la société, doit s'il y a lieu, réparer le préjudice subi par la société.

المادة 433 : إذا أخذ الشريك أو احتجز مبلغا من مال الشركة وجب عليه إذا اقتضى الحال ذلك تعويض الشركة عن الضرر الذي لحقها.

Art. 434– Si l'actif social ne couvre pas les dettes de la société, les associés en sont tenus sur leurs propres biens, chacun dans la proportion de la part qu'il devrait supporter dans les pertes sociales, à moins de conventions

المادة 434 : إذا استغرقت الديون أموال الشركة، كان الشركاء مسؤولين عن هذه الديون في أموالهم الخاصة، كل منهم بنسبة نصيبه في خسائر الشركة، ما لم يوجد اتفاق يقضي بنسبة أخرى

déterminant une autre proportion. Toute clause exonérant l'associé des dettes sociales est nulle.

ويقع باطلا كل اتفاق يعفي الشريك من المسؤولية عن ديون الشركة.

En tous cas, les créanciers de la société ont une action contre chacun des associés proportionnellement au montant de la part qui lui est attribuée dans les bénéfices de la société.

وعلى كل حال يكون لدائني الشركة الحق في مطالبة الشركاء كل بقدر الحصة التي تخصصت له في أرباح الشركة.

Art. 435– Dans la mesure où les associés sont responsables des dettes sociales, ils n'en sont pas tenus solidairement, sauf convention contraire.

المادة 435 : لا تضامن بين الشركاء فيما هم مسؤولون عنه من ديون الشركة، إلا إذا وجد اتفاق يقضي بخلاف ذلك.

Toutefois, si l'un des associés devient insolvable, sa part dans la dette est répartie entre les autres dans la proportion où chacun devrait participer aux pertes.

غير أنه إذا أعسر أحد الشركاء، وزعت حصته في الدين على الآخرين كل بقدر نصيبه في تحمل الخسارة.

Art. 436– Les créanciers personnels d'un associé ne peuvent, pendant la durée de la société, obtenir paiement de leurs créances que sur la part des bénéfices revenant à cet associé et non sur sa part dans le capital.

المادة 436 : إذا كان لأحد الشركاء دائنون شخصيون، فليس لهم أثناء قيام الشركة أن يتقاضوا ديونهم إلا من نصيب ذلك الشريك في الأرباح دون نصيبه في رأس المال.

Mais ils peuvent, après la liquidation de la société, exercer leurs droits sur la part de leur débiteur dans l'actif social, après déduction des dettes de la société. Toutefois, ils peuvent, avant la liquidation pratiquer la saisie conservatoire sur la part de ce débiteur.

ولكن لهم أن يتقاضوا ديونهم من نصيب مدينهم في أموال الشركة بعد تصفيتها وطرح ديونها على أنه يجوز لهم قبل التصفية توقيع الحجز التحفظي على نصيب مدينهم.

Section IV
De la fin de la société

Art. 437– La société prend fin par l'expiration de la durée qui lui est fixée ou par la réalisation du but pour lequel elle a été contractée.

Si, malgré l'expiration de la durée convenue ou la réalisation du but de la société, les associés continuent des opérations de la nature de celles qui faisaient l'objet de la société, le contrat est prorogé d'année en année aux mêmes conditions.

Le créancier d'un associé peut s'opposer à cette prorogation. Son opposition suspend l'effet de la prorogation à son égard.

Art. 438– La société prend fin par la perte totale du fonds social ou la perte partielle assez considérable pour rendre sa continuation inutile.

Si l'un des associés s'est engagé à effectuer un apport consistant en un corps certain lequel périt avant sa mise en commun, la société est dissoute à l'égard de tous les associés.

Art. 439– La société finit par le décès, l'interdiction, ou la faillite de l'un des associés.

Toutefois, il peut être convenu qu'en

القسم الرابع
انقضاء الشركة

المادة 437 : تنتهي الشركة بانقضاء الميعاد الذي عين لها أو بتحقيق الغاية التي أنشئت لأجلها.

فإذا انقضت المدة المعينة أو تحققت الغاية التي أنشئت لأجلها ثم استمر الشركاء يقدمون بعمل من نوع الأعمال التي تكونت من أجلها الشركة أمتد العقد سنة فسنة بالشروط ذاتها.

ويجوز لدائن أحد الشركاء أن يعترض على هذا الامتداد ويترتب على اعتراضه وقف أثره في حقه.

المادة 438 : تنتهي الشركة بهلاك جميع مالها أو جزء كبير منه بحيث لا تبقى فائدة في استمرارها.

وإذا كان أحد الشركاء قد تعهد بأن يقدم حصته شيئا معينا بالذات وهلك هذا الشيء قبل تقديمه أصبحت الشركة منحلة في حق جميع الشركاء.

المادة 439 : تنتهي الشركة بموت أحد الشركاء أو الحجر عليه أو بإعساره أو بإفلاسه.

إلا أنه يجوز الاتفاق في حالة ما إذا

cas de décès d'un associé, la société continue avec ses héritiers même s'ils sont mineurs.

مات أحد الشركاء أن تستمر الشركة مع ورثته ولو كانوا قصرا.

Il peut aussi être convenu qu'en cas de décès, d'interdiction, de faillite de l'un des associés ou de son retrait conformément aux dispositions de l'article 440, la société continue entre les autres associés. Dans ce cas, cet associé ou ses héritiers n'ont que sa part dans l'actif social. Cette part qui doit être payée en argent est estimée selon sa valeur au jour où s'est produit l'événement à la suite duquel l'associé a cessé de faire partie de la société. L'associé ne participe aux droits ultérieurs que dans la mesure où ces droits proviennent d'opérations antérieures à cet événement.

ويجوز أيضا الاتفاق على أنه إذا مات أحد الشركاء أو حجر عليه أو أفلس أو انسحب من الشركة وفقا للمادة 440، أن تستمر الشركة بين الشركاء الباقين وفي هذه الحالة لا يكون لهذا الشريك أو لورثته إلا نصيب في أموال الشركة، ويقدر هذا النصيب بحسب قيمته يوم وقوع الحادث الذي أدى إلى خروجه من الشركة ويدفع له نقدا ولا يكون له نصيب فيما يستجد بعد ذلك من حقوق إلا بقدر الحقوق الناتجة من أعمال سابقة على ذلك الحادث.

Art. 440– La société prend fin par le retrait de l'un des associés lorsque la durée de la société est indéterminée, à la condition que ce retrait soit préalable notifié aux autres co-associés et qu'il ne soit ni dolosif ni intempestif.

المادة 440 : تنتهي الشركة بانسحاب أحد الشركاء، إذا كانت مدتها غير معينة، على شرط أن يعلن الشريك سلفا عن إرادته في الانسحاب قبل حصوله، إلى جميع الشركاء وأن لا يكون صادرا عن غش أو في وقت غير لائق.

Elle prend fin également par l'accord unanime des associés.

وتنتهي الشركة أيضا بإجماع الشركاء على حلها.

Art. 441– La dissolution de la société peut être prononcée par décision judiciaire à la demande de l'un des associés pour inexécution des obligations d'un associé ou pour toute autre cause non imputable aux associés et la grav-

المادة 441 : يجوز أن تحل الشركة بحكم قضائي بناء على طلب أحد الشركاء، لعدم وفاء الشريك بما تعهد أو بأي سبب آخر ليس هو من فعل أحد الشركاء، ويقدر القاضي خطورة السبب المبرر لحل الشركة.

ité justifiant la dissolution est laissée à l'appréciation du juge.
Toute convention contraire est nulle.

ويكون باطلا كل اتفاق يقضي بخلاف ذلك.

Art. 442– Tout associé peut demander, à la justice, l'exclusion de celui des associés dont la présence a été cause de l'opposition à la prorogation de la société ou dont les agissements pourraient constituer un motif plausible pour la dissolution de la société à condition que la société subsiste entre les autres associés.

المادة 442 : يجوز لكل شريك أن يطلب من السلطة القضائية فصل أي شريك يكون وجوده سببا أثار اعتراضا على مد أجلها أو تكون تصرفاتها سببا مقبولا لحل الشركة على شرط أن تستمر الشركة قائمة بين الشركاء الباقين.

Tout associé peut également, si la durée de la société est déterminée, demander à la justice l'autorisation de se retirer de la société, en invoquant des motifs raisonnables. Dans ce cas, la société se trouve dissoute, à moins que les associés ne soient d'accord sur sa continuation.

ويجوز أيضا لأي شريك إذا كانت الشركة معينة لأجل أن يطلب من السلطة القضائية إخراجه من الشركة متى استند في ذلك إلى أسباب معقولة، وفي هذه الحالة تنحل الشركة ما لم يتفق الشركاء على استمرارها.

Section V
De la liquidation et du partage de la société

القسم الخامس
تصفية الشركة وقسمتها

Art. 443– La liquidation et le partage de l'actif de la société se font d'après le mode prévu au contrat. En cas de silence, les dispositions suivantes sont applicables;

المادة 443 : تتم تصفية أموال الشركة وقسمتها بالطريقة المبنية في العقد، فإن خلا من حكم خاص تتبع الأحكام التالية.

Art. 444– Les pouvoirs des administrateurs cessent à la dissolution de la société : mais la personnalité de la

المادة 444 : تنتهي مهام المتصرفين عند انحلال الشركة أما شخصية الشركة فتبقى مستمرة إلى أن

société subsiste pour les besoins et jusqu'à la fin de la liquidation.

تنتهي التصفية.

Art. 445– La liquidation est faite, le cas échéant, par les soins soit de tous les associés, soit d'un ou de plusieurs liquidateurs nommés par la majorité des associés :

المادة 445 : تتم التصفية عند الحاجة إما على يد جميع الشركاء، وإما على يد مصف واحد أو أكثر تعينهم أغلبية الشركاء.

Si les associés ne sont pas d'accord sur la nomination du liquidateur, celui-ci est nommé par le juge à la requête de l'un d'eux,

وإذا لم يتفق الشركاء على تعيين المصفي، فيعينه القاضي بناء على طلب أحدهم.

Dans le cas de nullité de la société, le tribunal nomme le liquidateur et détermine le mode de liquidation à la requête de tout intéressé,

وفي الحالات التي تكون فيها الشركة باطلة فإن المحكمة تعين المصفي وتحدد طريقة التصفية بناء على طلب كل من يهمه الأمر.

Jusqu'à la nomination du liquidateur, les administrateurs sont, à l'égard des tiers, considérés comme liquidateurs.

وحتى يتم تعيين المصفي يعتبر المتصرفون بالنسبة إلى الغير في حكم المصفين.

Art. 446– Le liquidateur ne peut entreprendre de nouvelles affaires pour le compte de la société à moins qu'elles ne soient nécessaires pour déterminer les anciennes.

المادة 446 : ليس للمصفي أن يباشر أعمالا جديدة للشركة إلا إذا كانت لازمة لإتمام أعمال سابقة.

Il peut vendre des biens meubles ou immeubles appartenant à la société, soit aux enchères, soit à l'amiable, à moins que l'acte de sa nomination n'apporte des restrictions à ce pouvoir.

ويجوز له أن يبيع مال الشركة منقولا أو عقارا إما بالمزاد، وإما بالتراضي ما لم يقيد قرار تعيينه هذه السلطة.

Art. 447– L'actif social est partagé entre tous les associés après paiement des

المادة 447 : تقسم أموال الشركة بين سائر الشركاء بعد استيفاء الدائنين

créanciers sociaux et déduction des sommes nécessaires à l'acquittement des dettes non échues ou litigieuses et après remboursement des dépenses ou avances qui auraient été faites au profit de la société par l'un des associés.

Chaque associé reprend une somme égale à la valeur de son apport dans l'actif social, telle qu'elle est indiquée dans le contrat, ou, à défaut d'indication, à sa valeur à l'époque où il a été effectué, à moins que l'associé n'ait apporté que son industrie, l'usufruit ou la simple puissance de la chose qu'il a apportée.

S'il reste un excédent, il doit être réparti entre les associés proportionnellement à la part de chacun d'eux dans les bénéfices.

Si l'actif social net ne suffit pas pour couvrir la reprise des apports, la perte est répartie entre tous les associés suivant la proportion stipulée pour la contribution aux pertes et à défaut de stipulation conformément aux dispositions de l'article 425.

Art. 448– Les dispositions relatives au partage de l'indivision sont applicables au partage des sociétés.

Art. 449– Les dispositions du présent chapitre ne s'appliquent aux sociétés de commerce que dans la mesure où il

لدينهم، وبعد طرح المبالغ اللازمة لقضاء الديون التي لم يحل أجلها أو الديون المتنازع فيها، وبعد رد المصاريف أو القروض التي يكون أحد الشركاء قد باشرها في مصلحة الشركة.

ويسترد كل واحد من الشركاء مبلغا يعادل قيمة الحصة التي قدمها في رأس المال، كما هي مبينة في العقد أو يعادل قيمة هذه الحصة وقت تسليمها إذا لم تبين تلك القيمة في العقد، ما لم يكن الشريك قد اقتصر على تقديم عمله أو اقتصر فيما قدمه من شيء على حق المنفعة فيه أو على مجرد الانتفاع به.

وإذا بقي شيء وجبت قسمته بين الشركاء بنسبة نصيب كل واحد في الأرباح.

وإذا لم يف رأس المال الصافي للوفاء بحصص الشركاء فإن الخسارة توزع على الشركاء جميعا بحسب النسبة المتفق عليها في توزيع الخسائر وإلا كان ذلك حسب أحكام المادة 425.

المادة 448 : تطبق في قسمة الشركات القواعد المتعلقة بقسمة المال المشاع.

المادة 449 : لا تطبق مقتضيات هذا الفصل على الشركات التجارية إلا فيما يخالف القوانين التجارية

n’est pas dérogé aux lois et usages du commerce.

والعرف التجاري.

Chapitre IV
Du contrat de prêt de consommation

الفصل الرابع
القرض الاستهلاكي

Art. 450– Le prêt de consommation est un contrat par lequel le préteur s’oblige à transférer la propriété d’une somme d’argent ou autre chose fongible à l’emprunteur, à charge par ce dernier de lui en restituer autant de même espèce et qualité à la fin du prêt.

المادة 450 : قرض الاستهلاك هو عقد يلتزم به المقرض أن ينقل إلى المقترض ملكية مبلغ من النقود أو أي شيء مثلي آخر، على أن يرد إليه المقترض عند نهاية القرض نظيره في النوع، والقدر، والصفة.

Art. 451– Le prêteur doit délivrer à l’emprunteur la chose objet du contrat, et ne peut lui en réclamer l’équivalent qu’à la fin du prêt.

Si la chose périt avant sa délivrance à l’emprunteur, la perte sera à la charge du prêteur.

المادة 451 : يجب على المقرض أن يسلم إلى المقترض الشيء الذي يشتمل عليه العقد ولا يجوز له أن يطالبه برد نظيره إلا عند انتهاء القرض.
وإذا تلف الشيء قبل تسليمه إلى المقترض كان الإتلاف على المقرض.

Art. 452– En cas d’éviction, les dispositions des articles 538 et suivants relatifs au prêt à l’usage s’appliquent.

المادة 452 : إذا استحق الشيء فإن أحكام المادة 538 وما بعدها والخاصة بالعارية هي التي تطبق.

Art. 453– En cas de vice caché, et l’emprunteur a préféré garder la chose, il n’est tenu de rembourser que la valeur de cette chose affectée du vice.

المادة 453 : إذا ظهر في الشيء عيب خفي واختار المقترض استيفاء الشيء فلا يلزمه أن يرد إلا قيمة الشيء المعيب.

Toutefois, lorsque le prêteur a délibérément dissimulé le vice, l'emprunteur peut exiger soit la réparation du défaut, soit le remplacement de la chose défectueuse par une chose exempte de vices.

أما إذا كان المقرض قد تعمد إخفاء العيب، فللمقترض أن يطلب إما إصلاح العيب وإما استبدال الشيء المعيب بشيء خال من العيب.

Art. 454– Entre particuliers, le prêt est toujours sans rémunération. Toutefois clause contraire est nulle et non avenue.

المادة 454 : القرض بين الأفراد يكون دائما بدون أجر ويقع باطلا كل نص يخالف ذلك.

– قضية رقم 32463 بين (د ر) و (ب س) وزوجته قرار 23-06-1984 م.ق سنة 1989، عدد 1، ص 149، 150، 151 و 152

– قرار المحكمة العليا :

متى كان من المقرر قانونا أن الأحكام القضائية الصادرة من جهات أجنبية لا تكون قابلة للتنفيذ إلا بموجب أحكام تصدرها المحاكم الوطنية الكائنة بمقر المجالس القضائية ومتى كان القانون ينص على أن القرض بين الأطراف يكون دائما بدون أجر ويقع باطلا كل نص يخالف ذلك، فإن القضاء بتنفيذ حكم أجنبي يتضمن فائدة يكون قد أخطأ في تطبيق القانون لمخالفة النظام العام ويستوجب النقض بدون إحالة فيما قضى به من فائدة القرار الذي منح الصيغة التنفيذية لحكم أجنبي يقضي على المحكوم عليه بدفع الفوائد المتفق عليها.

Art. 455– ***(Loi n° 84-21 du 24 décembre 1984)*** Les établissements de crédit peuvent, en cas de dépôt de fonds et en vue d'encourager l'épargne, accorder un intérêt dont le taux est fixé par arrêté du ministre chargé des Finances.

المادة 455 : (القانون رقم 84-21 المؤرخ في 24 ديسمبر 1984) يجوز لمؤسسات القرض في حالة إيداع أموال لديها أن تمنح فائدة يحدد قدرها بموجب قرار من الوزير المكلف بالمالية لتشجيع الادخار.

Art. 456– ***(Loi n° 84-21 du 24 décembre 1984)*** Les établissements de

المادة 456 : (القانون رقم 84-21 المؤرخ في 24 ديسمبر 1984) يجوز

crédit qui consentent des prêts dans le but d'encourager l'activité économique nationale, peuvent prélever un intérêt dont le taux est fixé par arrêté du ministre chargé des Finances.

لمؤسسات القرض التي تمنح قروضا قصد تشجيع النشاط الاقتصادي الوطني أن تأخذ فائدة يحدد قدرها بموجب قرار من الوزير المكلف بالمالية.

Art. 457– Le prêt de consommation prend fin par l'expiration du délai convenu.

المادة 457 : ينتهي قرض الاستهلاك بانتهاء الأجل المتفق عليه.

Art. 458– Le débiteur peut, après six mois à compter de la date du prêt, notifier son intention de résilier le contrat et de restituer l'objet du prêt, pourvu que la restitution ait lieu dans un délai ne dépassant pas six mois à partir de la date de cette notification. Le droit de l'emprunteur à la restitution ne peut, par convention, être ni supprimé ni restreint.

المادة 458 : يجوز للمدين إذا انقضت ستة أشهر على القرض أن يعلن رغبته في إلغاء العقد، ورد ما اقترضه على أن يتم ذلك في أجل لا يجاوز ستة أشهر من تاريخ الإعلان.

أما حق المقترض في الرد فإنه لا يجوز إسقاطه أو تحديده بمقتضى الاتفاق.

Chapitre V
De la transaction

الفصل الخامس
الصلح

Section I
Des éléments de la transaction

القسم الأول
أركان الصلح

Art. 459– La transaction est un contrat par lequel les parties terminent une contestation née ou préviennent une contestation à naître et ce, au moyen de concession réciproques.

المادة 459 : الصلح عقد ينهي به الطرفان نزاعا قائما أو يتوقيان به نزاعا محتملا، وذلك بأن يتنازل كل منهما على وجه التبادل عن حقه.

Art. 460– Pour transiger, les parties doivent avoir la capacité de disposer, à

المادة 460: يشترط فيمن يصالح أن يكون أهلا للتصرف بعوض في

titre onéreux, des droits faisant l'objet de la transaction.

الحقوق التي يشملها عقد الصلح.

Art. 461– On ne peut transiger sur les questions relatives à l'état des personnes ou l'ordre public, mais on peut transiger sur les intérêts pécuniaires qui sont la conséquence née d'une question relative à l'état des personnes.

المادة 461 : لا يجوز الصلح في المسائل المتعلقة بالحالة الشخصية أو بالنظام العام ولكن يجوز الصلح على المصالح المالية الناجمة عن الحالة الشخصية.

Section II
Des effets de la transaction

القسم الثاني
آثار الصلح

Art. 462– La transaction met fin aux contestations à propos desquelles elle est intervenue.

Elle a pour effet d'éteindre les droits et prétentions auxquels l'une ou l'autre des parties a définitivement renoncé.

المادة 462 : ينهي الصلح النزاعات التي يتناولها.

ويترتب عليه إسقاط الحقوق والإدعاءات التي تنازل عنها أحد الطرفين بصفة نهائية.

Art. 463– La transaction a un effet déclaratif relativement aux droits qui en fond l'objet. Cet effet se limite uniquement aux droits litigieux.

المادة 463 : للصلح أثر كاشف بالنسبة لما اشتمل عليه من الحقوق ويقتصر هذا الأثر على الحقوق المتنازع فيها دون غيرها.

Art. 464– Les termes de la transaction portant renonciation doivent être interprétés restrictivement. Quels que soient ces termes, la renonciation ne porte que sur les seuls droits qui faisaient d'une façon nette, l'objet de la contestation tranchée par la transaction.

المادة 464 : يجب أن تفسر عبارات التنازل التي يتضمنها الصلح تفسيرا ضيقا أيا كانت تلك العبارات فإن التنازل لا يشمل إلا الحقوق التي كانت بصفة جلية محلا للنزاع الذي حسمه الصلح.

Section III
De la nullité de la transaction

القسم الثالث
بطلان الصلح

Art. 465– La transaction ne peut être attaquée pour erreur de droit.

المادة 465 : لا يجوز الطعن في الصلح بسبب غلط في القانون.

Art. 466– La transaction est indivisible. La nullité de l'une de ses parties entraîne la nullité de la transaction toute entière.

Toutefois, cette disposition ne s'applique pas lorsqu'il résulte des termes du contrat ou des circonstances que les contractants ont convenu de considérer les parties de la transaction comme indépendantes l'une de l'autre.

المادة 466 : الصلح لا يتجزأ فبطلان جزء منه يقتضي بطلان العقد كله.

غير أن هذا الحكم لا يسري إذا تبين من عبارات العقد أو من قرائن الأحوال أن المتعاقدين قد اتفقا على أن أجزاء العقد مستقلة بعضها عن بعض.

TITRE VIII
Des contrats relatifs à la jouissance des choses

الباب الثامن
العقود المتعلقة بالانتفاع بالشيء

Chapitre I
Du bail

الفصل الأول
الإيجار

Section I
Du bail en général

القسم الأول
الإيجار بصفة عامة

I – Des éléments du bail

1 – أركان الإيجار

Art. 467– Le rapport de bail à loyer se forme par contrat entre le bailleur et le locataire.

En cas de divorce, le juge peut désigner l'époux qui bénéficie du droit au bail compte tenu des charges par lui

المادة 467 : ينعقد الإيجار بمقتضى عقد بين المؤجر والمستأجر.

وفي حالة الطلاق يجوز للقاضي أن يعين من الزوجين من يمكنه أن ينتفع بحق الإيجار باعتبار تكاليف

هذا الزوج من أجل حضانة الأولاد خاصة.

assumées, notamment de la garde des enfants.

– قضية رقم 41480 بين (س ن) و (ب م) قرار 28-04-1986 م.ق سنة 1989، عدد1، ص 207، 208 و209
– قرار المحكمة العليا :
إذا كان القانون ينص على أن الإيجار ينعقد بمقتضى عقد بين المؤجر والمستأجر فإنه ليس من الجائز اثبات عقد إيجار إلا بموجب عقد أو بمقتضى وصولات خاصة بدفع بدل الإيجار إن القضاء باثبات عقد إيجارإعتمادا على تصريحات شهود أو بمقتضى وثائق صادرة عن الغير يعتبر خرقا للقانون ويعرض ما قضى به للنقض والبطلان.
يستوجب لذلك نقض وإبطال القرار الذي قضى بخلاف أحكام هذا المبدأ مؤكدا وجود عقد إيجار إعتمادا على تصريحات شهود وعلى وثائق صادرة من الغير.

المادة 468 : لا يجوز لمن لا يملك إلا حق الإدارة أن يعقد إيجارا تزيد مدته على ثلاث سنوات إلا بترخيص من السلطة المختصة، فإذا عقد الإيجار لمدة أطول من ذلك ترد المدة إلى ثلاث سنوات كل هذا ما لم يوجد نص يقضي بخلاف ذلك.

Art. 468– Sauf disposition contraire, celui qui ne peut faire que des actes d'administration ne peut, à moins d'une autorisation de l'autorité compétente, consentir un bail d'une durée excédant trois ans. Si le bail est conclu pour un terme plus long, il est réduit à trois ans.

المادة 469 : الإيجار الصادر ممن له حق المنفعة ينقضي بانقضاء هذا الحق على أن تراعى المواعيد المقررة للتنبيه بالإخلاء والمواعيد اللازمة لنقل محصول السنة.

Art. 469– Le bail conclu par un usufruitier, sans la ratification du nu – propriétaire, prend fin avec l'extinction de l'usufruit, sauf à observer les délais du congé et ceux nécessaires à l'enlèvement de la récolte de l'année.

المادة 470 : يجوز أن تكون أجرة الإيجار إما نقودا، وإما تقديم أي عمل آخر.

Art. 470– Le prix du bail peut consister soit en espèce, soit en toute autre prestation.

المادة 471 : في حالة إيجار جديد لم

Art. 471– En cas de location nouvelle et

si les parties ne sont pas convenues du loyer à payer, le bailleur est tenu de communiquer son prix par écrit au locataire dans le mois qui suit l'occupation du logement jusqu'à l'expiration du mois qui suit la communication, aucune objection n'est faite par le locataire contre le prix proposé, ce prix devient exigible.

Si le locataire a signifié dans le délai précité au bailleur ses objections et qu'un désaccord subsiste, la partie la plus diligente doit saisir le tribunal en vue de la fixation du taux du loyer. Cette demande est introduite dans un délai de deux mois à compter de la notification de la contre – proposition du locataire. Le loyer fixé par le tribunal a effet à compter de la formation du contrat.

Jusqu'à la décision définitive du tribunal, c'est le loyer antérieur de référence qui continue à être payé. S'il n'existe pas de loyer antérieur de référence, le juge fixe le loyer provisionnel que le locataire doit payer.

La communication du prix proposé par le bailleur et la contre-proposition du locataire sont faites par acte extrajudiciaire ou par lettre recommandée avec accusé de réception.

Dans le calcul du taux du loyer, le juge tient compte des tarifs officiels, des prix pratiqués pour les logements similaires, de la date de construction, de la situation et de l'état de l'immeuble.

يتفق الطرفان من أجله على تعيين ثمن الإيجار فيجب على المؤجر أن يعرف المستأجر بقدر الثمن كتابة في أجل شهر من يوم الحلول في محل السكن فإذا لم يصدر اعتراض من المستأجر عن الثمن المطلوب ومضى شهر من يوم التعريف به فالثمن يكون لازما.

فإذا أبلغ المستأجر المؤجر اعتراضه في الأجل المذكور واستمر الخلاف فللطرف المستعجل أن يرفع دعواه إلى المحكمة لأجل تعيين سعر الإيجار، وترفع هذه الدعوى في أجل شهرين من يوم تبليغ اعتراض المستأجر، ويسري الثمن الذي تعينه المحكمة من يوم انعقاد الإيجار.

وإلى أن تفصل القضية نهائيا بالمحكمة فثمن الإيجار السابق هو الذي يدفع فإذا لم يوجد ثمن سابق يعتمد عليه فالقاضي يعين ثمنا يدفعه المستأجر وقتيا.

وتبليغ الثمن المطلوب من المؤجر واعتراض المستأجر عليه تقعان بمقتضى عقد غير قضائي أو بمقتضى رسالة مضمونة الوصول.

ولتقدير سعر الإيجار يجب على القاضي أن يعتبر التعريفات الرسمية والأسعار الجارية في المحلات المماثلة في تاريخ البناء ووضعية وحالة العمارة.

– قضية رقم 39369 بين (ف ص) و (ك م) قرار 28–10–1985
– قرار المحكمة العليا :
من المقرر قانونا أنه لتقدير سعر الإيجار يجب على القاضي أن يعتبر التعريفات الرسمية والأسعار الجارية في المحلات المماثلة في تاريخ البناء ووضعية وحالة العمارة، ومن المقرر كذلك أن كل قرار يجب أن يشمل أسباب مؤيدة لمنطوقه ومطابقة للقانون، ومن ثم فإن القضاء بما يخالف هذا المبدأ يعد خرقا للقانون.
ولما كان ثابتا في قضية الحال أن قضاة الإستئناف ألغوا الحكم المستأنف لديهم الذي قضى بالمصادقة على تقرير الخبرة المحددة مبلغ الإيجار الشهري ب 400 دج ابتداء من تاريخ الحكم، وتصديا للدعوى وقضوا من جديد بتحديد مبلغ الإيجار ب 200 دج شهريا إبتداء من تاريخ رفع الدعوى أمام المحكمة وذلك اعتمادا على أن مبلغ الإيجار المحدد من المحكمة لا يتناسب كإيجار للمحل ويكون المستأجر يشغل الأمكنة بالأقدمية فإنهم بقضائهم كما فعلوا لم يسببوا قرارهم تسبيبا كافيا تجاه معايير التقديرات المحددة في أحكام المادة 471 من القانون المدني ولم يؤسسوا قرارهم على أساس قانوني ويستوجب النقض.

Art. 472– En cas de location nouvelle et si un prix de location a été stipulé, les parties peuvent à l’expiration d’un délai d’occupation de six mois, dénoncer le loyer contractuel et demander la fixation d’un nouveau loyer par voie judiciaire.

La dénonciation par l’une ou l’autre des parties est faite soit par acte extra-judiciaire, soit par lettre recommandée avec accusé de réception.

À défaut d’accord amiable, et à l’expiration d’un délai de deux mois à compter de la dénonciation visée à l’alinéa 1er du présent article, la partie la plus diligente saisit le tribunal en

المادة 472 : فيما يخص الإيجار الجديد في حالة تعيين ثمن الإيجار في العقد يمكن للطرفين أن ينازعا في الثمن المتفق عليه وأن يعينا ثمنا جديدا بواسطة المحكمة وذلك بعد مضي ستة أشهر.

ونزاع أحد الطرفين في ذلك يكون إما بمقتضى عقد غير قضائي وإما برسالة مضمونة الوصول.

وعند عدم الاتفاق بالتراضي وبعد انقضاء أجل شهرين من يوم الإعلان بالنزاع المشار إليه في الفقرة الأولى من المادة 471 يرفع الطرف المستعجل دعواه لدى المحكمة لأجل

vue de la fixation d'un nouveau taux de loyer. Le taux s'applique au jour de la demande.

تعيين سعر جديد للإيجار ويجري هذا السعر من يوم رفع الدعوى.

Art. 473– Une demande en révision du prix du bail peut également être formulée par les parties après soit l'entrée en jouissance du locataire, soit le point de départ du bail renouvelé, soit le jour où le nouveau prix déterminé conformément à l'article 482 de la présente ordonnance, est applicable. Elle peut être renouvelée tous les trois ans.
Elle est faite par acte extra-judiciaire ou par lettre recommandée avec accusé de réception.

المادة 473 : يجوز كذلك للطرفين طلب مراجعة سعر الإيجار إما من يوم الدخول في محل السكن، وإما من يوم الإيجار الجديد، أو من يوم سريان مفعول السعر الجديد المحدد وفقا للمادة 482 والطلب يرفع بعقد غير قضائي أو برسالة مضمونة الوصول.

À défaut d'accord amiable dans un délai de deux mois à compter de la demande en révision, la nouvelle valeur locative est fixée dans les conditions prévues aux articles 471, dernier alinéa et 472, 2ème et 3ème alinéas.

وعند عدم الاتفاق بالتراضي في أجل شهرين من يوم طلب المراجعة يعين سعر جديد للإيجار طبقا للمادة 471 الفقرة الأخيرة، والمادة 472 الفقرتين الثانية والثالثة.

La demande en révision n'est pas recevable si depuis la dernière fixation amiable ou judiciaire, l'indice officiel du coût de la vie n'a pas varié de plus de 10 %.

طلب المراجعة لا يكون مقبولا إذا لم يزد مقياس المعاش الرسمي عن عشرة في المائة من يوم تحديد سعر الإيجار بالتراضي أو بواسطة المحكمة.

Art. 474– Si le bail est conclu sans stipulation de durée ou pour une durée indéterminée, ou si la durée peut être établie, l'une des parties ne peut don-

المادة 474 : إذا عقد الإيجار دون اتفاق على مدة أو عقد لمدة غير محدودة أو تعذر إثبات المدة فلا يجوز لأحد المتعاقدين أن يرسل إلى

الآخر إنذار بالتخلي إلا بناء على الآجال التي تحددها المادة 475 من هذا القانون.

ner congé à l’autre qu’en observant des délais fixés par l’article 475 du présent code.

فإذا انعقد الإيجار كتابة فينتهي بانتهاء المدة المتفق عليها إلا أنه إذا بقي المستأجر في المحل أو أبقي فيه بعد انقضاء تلك المدة ينعقد إيجار جديد تجري عليه المادة 509 الخاصة بالإيجار المنعقد لمدة غير محددة.

Lorsque le bail a été fait par écrit, il cesse à l’expiration du terme convenu. Toutefois si, à l’expiration de ce terme, le preneur reste ou est laissé en possession, il s’opère un nouveau bail dont l’effet est réglé par l’article 509 relatif aux locations sans détermination de durée.

– قضية رقم 47718 بين (ب م و م) و (ع م) قرار 20–06–1988 م.ق سنة 1990، عدد 3، ص 144، 145 و146

– قرار المحكمة العليا :

من المقرر قانونا أن الإيجار الشفوي المبرم دون ذكر المدة أو كان لمدة غير محددة ينتهي بتنبيه بالإخلاء مبلغ الى أحد الطرفين، مع مراعاة الآجال المحددة في المادة 475 من القانون المدني ومع الإحتفاظ بالأحكام المتعلقة بحق البقاء والحالا ت الإستثنائية المحددوة والمنصوص عليها في المواد 514 و515 و517 من نفس القانون. ومن ثم فإن القضاء بما يخالف هذا المبدأ يعد خرقا للقانون.

لما كان من الثابت في قضية الحال أن المالك لم يبلغ المستأجرين أي إنذار لإنهاء المخالفات المزعومة المرتكبة فيما يخص عقد الإيجار وأن فسخ الإيجار الشفوي أو عقد الإيجار لا يكون إلا بالإمتثال لأحكام المادة 119 من القانون المدني، فإن قضاة الموضوع بقضائهم على الطاعنين بمغادرة و إخلاء السكن المتنازع عليه، خرقوا القانون.

ومتى كان كذلك استوجب نقض وإبطال القرار المطعون فيه.

المادة 475 : تحدد آجال الإنذار المسبق كما يلي :

Art. 475– Les délais de préavis sont fixés ainsi qu’il suit :

– شهر في إيجار المساكن المؤثثة،

– ثلاثة أشهر في المساكن أو المحلات ذات الصبغة المهنية أو

– un mois lorsqu’il s’agit de location en meuble,

– trois mois lorsqu’il s’agit d’un appartement ou d’un local à usage pro-

fessionnel ou artisanal,
– six mois lorsqu'il s'agit d'une maison d'habitation indépendante.
Les congés doivent obligatoirement être donnés pour les termes suivants :

الصناعية التقليدية،
– ستة أشهر في ديار السكنى المنفصلة والإنذار بالتخلي يعين لزوما في الآجال التالية:

– 15 janvier, 15 avril, 15 juillet et 15 octobre.

– 15 يناير و15 أبريل و15 يوليو و15 أكتوبر.

Si le congé est donné pour une autre date, il ne court qu'à compter du prochain terme.

وإذا عين الإنذار بالتخلي في أجل آخر فلا يجري إلا ابتداء من الأجل الذي يليه.

– قضية رقم 80792 بين (أ ص) و (ك ب) قرار 10-05-1992
– قرار المحكمة العليا :
من المقرر قانونا أن ينتهي عقد إيجار المحلات المهنية غير المحددة المدة، بارسال أحد المتعاقدين إنذارا بالتخلي في آجال الثلاثة أشهر السابقة، التي تبدأ لزوما من تاريخ 15 يناير و15 أبريل و15 يوليو و15 أكتوبر. وعند مخالفة التواريخ المذكورة، يسري الأجل إبتداءا من التاريخ الذي يليه. ومن ثم فإن دفع الطاعن بعدم إحترام التواريخ المذكورة ليس مبررا لإبطال التنبيه بالإخلاء في قضية الحال إذ يبقى صحيحا، ولكن يسري من التريخ الذي يليه.

–قضية رقم 43179 (أ ب أ) و (ارملة ل أ) قرار 13-07-1987 م.ق سنة 1990، عدد 4، ص 142، 143 و144
–قرار المحكمة العليا :
متى كان مقررا قانونا أنه من الجائز الإعتماد على تنبيه بالإخلاء في قضية طرحت على المحكمة بعد تاريخه، فإنه لا يمكن بوجه من الوجوه الإعتماد على تنبيه بالإخلاء في قضية طرحت على المحكمة قبل تاريخه، ومن ثم فإن القضاء بما يخالف هذا المبدأ يعد مخالفا للقانون.
لما كان من الثابت في قضية الحال أن عريضة افتتاح الدعوى مؤرخة في 30-12-1981 وإن التنبيه بالإخلاء وجه الى الطاعن بتاريخ 25-01-1983 فإن قضاة المجلس بإلغائهم الحكم المستأنف ومن جديد القضاء بطرد الطاعن من الأمكنة المتنازع عليها يكونون بقضائهم كما فعلوا قد خالفوا القانون.
ومتى كان كذلك استوجب نقض القرار المطعون فيه.

Art. 476– Le bailleur est tenu de livrer au preneur la chose louée et ses accessoires en état de servir à l'usage auquel ils sont destinés suivant la convention des parties ou la nature de la chose.

المادة 476 : يلتزم المؤجر أن يسلم للمستأجر العين المؤجرة وملحقاتها في حالة تصلح للانتفاع المعد لها تبعا للاتفاق الوارد بين الطرفين أو حسب طبيعة العين.

Art. 477– Si la chose louée est délivrée au preneur dans un état tel qu'elle soit impropre à l'usage pour lequel elle a été louée ou si cet usage subit une diminution notable, le preneur peut demander la résolution du contrat ou une réduction du prix proportionnelle à la diminution de l'usage, avec la réparation du préjudice subi dans les deux cas s'il y a lieu.

المادة 477 : إذا سلمت العين المؤجرة في حالة لا تكون فيها صالحة للانتفاع الذي أجرت في أجله أو طرأ على هذا الإنتفاع نقص كبير جاز للمستأجر أن يطلب فسخ الإيجار أو إنقاص الأجرة، بقدر ما نقص من الإنتفاع مع التعويض في الحالتين إذا اقتضى الحال.

Si la chose louée se trouve dans un état et qu'elle constitue un danger sérieux pour la santé du preneur, de ceux qui cohabitent avec lui, ou de ses employés ou ouvriers, le preneur peut demander la résolution du contrat, même s'il avait renoncé d'avance à ce droit.

فإذا كانت العين المؤجرة في حالة من شأنها أن تعرض صحة المستأجر أو من يعيشون معه أو مستخدميه أو عماله لخطر جسيم جاز للمستأجر أن يطلب فسخ العقد ولو كان سبق له أن سلم في هذا الحق.

Art. 478– Sont applicables à l'obligation de la délivrance de la chose louée, des dispositions régissant l'obligation de la délivrance de la chose vendue, notamment celles qui sont relatives à l'époque et au lieu de la délivrance de la chose louée et à la détermination de ses accessoires.

المادة 478 : يجري على الإلتزام بتسليم العين المؤجرة ما يجري على الإلتزام بتسليم العين المبيعة من أحكام على الأخص فيما يتعلق منها بزمان ومكان تسليم الشيء المؤجر وتحديد ملحقاته.

Art. 479– Le bailleur est tenu d'entretenir la chose louée en l'état où elle se trouvait au moment de la livraison. Il

المادة 479 : على المؤجر أن يتعهد بصيانة العين المؤجرة لتبقى على الحالة التي كانت عليها وقت التسليم

doit, au cours du bail, faire toutes les réparations nécessaires autres que les réparations locatives.

ويجب عليه أن يقوم بجميع الترميمات الضرورية دون الترميمات الخاصة بالمستأجر.

Il est également tenu de faire aux terrasses les travaux nécessaires de crépissage et de blanchissement, de curer les puits, les fosses d'aisance et les conduites servant à l'écoulement des eaux.

وعليه أن يجري الأعمال اللازمة للأسطح من تجصيص أو تبييض وأن يقوم بتنظيف الآبار والمراحيض وتصريف المياه.

Le bailleur supporte les taxes, les impôts et autres charges grevant la chose louée. L'eau est à la charge du bailleur si elle est fournie au prix du compteur. L'électricité, le gaz et les autres choses servant à l'usage personnel, sont à la charge du preneur, le tout, sauf stipulation contraire.

ويتحمل المؤجر الضرائب والتكاليف الأخرى التي تترتب على العين المؤجرة كما يتحمل ثمن المياه إذا قدر جزافا فإذا قدر بالعداد فيكون على المستأجر، أما ثمن الكهرباء والغاز وغير ذلك مما هو خاص بالاستعمال الشخصي فيتحمله المستأجر.
كل هذا ما لم يوجد اتفاق يقضي بخلاف ذلك.

Art. 480– Si le bailleur est en demeure d'exécuter les obligations prévues par l'article précédent, le preneur peut, sans préjudice de son droit, demander la résiliation du contrat ou la diminution du prix, se faire autoriser par justice à les faire exécuter lui-même et à retenir les frais sur le prix de location.

المادة 480 : إذا تأخر المؤجر بعد إعذاره عن القيام بهذه الالتزامات المبينة في المادة السابقة، جاز للمستأجر أن يحصل على ترخيص من المحكمة يسمح له بإجراء ذلك بنفسه وباقتطاع ما أنفقه من ثمن الإيجار مع الحق له في طلب فسخ الإيجار أو إنقاص ثمنه.

S'il s'agit de réparations urgentes ou de menues réparations qui sont à la charge du bailleur, et qui sont dues à un défaut existant au moment de l'en-

ويجوز للمستأجر دون حاجة إلى ترخيص من القضاء أن يقوم بإجراء الترميمات المستعجلة أو الترميمات البسيطة التي تلزم

المؤجر سواء كان العيب موجودا وقت بدء الانتفاع أو طرأ بعد ذلك وأن ينقص ما أنفقه من ثمن الإيجار إذا لم يقم المؤجر بتنفيذها في الوقت المناسب بعد إعذاره.

trée en jouissance ou survenu postérieurement, le preneur peut, sans autorisation de justice, les effectuer et en retenir les frais sur les prix, si le bailleur, mis en demeure, ne les a pas exécutées en temps utile.

– قضية رقم 196762 بين (د ص) و (ت ص) قرار 19-01-2000 م.ق سنة 2001، عدد 1، ص 105، 106، 107، 108 و109

المحكمة العليا :

مفاد نص المادة 480 من القانون المدني "أن المؤجر وبعد إعذاره إذا تأخر عن القيام بالإلتزامات المبينة في المدة 479 من نفس القانون، جاز للمستأجر وبعد حصوله على ترخيص من المحكمة إجراء ذلك بنفسه وإقتطاع ما أنفقه من ثمن الإيجار مع الحق له في طلب فسخ الإيجار وإنقاص الثمن".

ولما ثبت من القرار المطعون فيه أن الإجراءات القانونية المشار إليها لم تراع من طرف المدعى عليه في الطعن قبل رفع دعواه أمام المحكمة للمطالبة بتعويض مقابل الترميمات والإصلاحات التي أدخلها على العين المؤجرة، فإن القرار جاء منعدم الأساس القانوني مما يتعين التصريح بنقضه.

المادة 481 : إذا هلكت العين المؤجرة أثناء مدة الإيجار هلاكا كليا يفسخ الإيجار بحكم القانون.

Art. 481– Si, au cours du bail, la chose louée périt en totalité, le bail est résilié de plein droit.

أما إذا كان هلاك العين جزئيا، أو إذا أصبحت العين في حالة لا تصلح للانتفاع الذي أعدت من أجله أو نقص هذا الانتفاع نقصا كبيرا ولم يكن ذلك من فعل المستأجر، فيجوز لهذا المستأجر، إذا لم يقم المؤجر في الوقت المناسب برد العين إلى الحالة التي كانت عليها أن يطلب حسب الظروف إما انتقاص ثمن

Si, sans la faute du preneur, la chose louée est détruite en partie, ou si elle tombe dans un état tel quelle devienne impropre à l’usage pour lequel elle a été louée, ou si son usage subit une diminution notable, le preneur peut, si le bailleur ne rétablit pas la chose en l’état où elle se trouvait dans un délai convenable, demander selon les cas, la

diminution du prix ou la résiliation du bail, et ce sans préjudice de son droit d'exécuter lui-même l'obligation du bailleur, conformément aux dispositions de l'article 480 ci-dessus.

الإيجار أو فسخ عقد الإيجار نفسه مع الحق له بتنفيذ التزامات المؤجر وفقا لأحكام المادة 480.

Dans les deux cas précédents, le preneur ne peut réclamer réparation du préjudice subi si la perte ou la détérioration sont dues à une cause qui n'est pas imputable au bailleur.

ولا يجوز للمستأجر في الحالتين السابقتين أن يطلب تعويضا إذا كان الهلاك أو التغيير يرجع إلى سبب ليس من فعل المؤجر.

Art. 482– Le preneur ne peut pas empêcher le bailleur de faire les réparations urgentes nécessaires à la conservation de la chose louée. Toutefois, si l'exécution de ces réparations empêche complètement ou partiellement la jouissance, le preneur peut suivant les cas, demander la résiliation du bail ou la réduction du prix.

المادة 482 : لا يجوز للمستأجر أن يمنع المؤجر من إجراء الترميمات المستعجلة التي تحفظ العين المؤجرة غير أنه إذا ترتب على هذه الترميمات إخلال كلي أو جزئي بالإنتفاع بالعين المؤجرة جاز للمستأجر أن يطلب حسب الظروف إما فسخ الإيجار أو إنقاص ثمنه.

Cependant, si ces réparations terminées, le preneur continu encore à occuper les lieux, il n'a plus droit à la résiliation.

ومع ذلك إذا أبقي المستأجر في العين المؤجرة بعد إتمام الترميمات فليس له الحق في طلب الفسخ.

Art. 483– Le bailleur doit s'abstenir de troubler le preneur dans la jouissance de la chose louée. Il ne peut apporter à cette chose ou à ses dépendances aucun changement qui en diminue la jouissance.

المادة 483 : على المؤجر أن يمتنع عن كل ما من شأنه أن يحول دون انتفاع المستأجر بالعين المؤجرة ولا يجوز له أن يحدث بها، أو بملحقاتها أي تغيير يخل بهذا الإنتفاع.

Il doit garantie au preneur non seu-

ولا يقتصر ضمان المؤجر على

lement en raison de son propre fait ou de celui de ses préposés, mais également de tout dommage ou trouble de droit provenant d'un autre locataire ou d'un ayant droit du bailleur.

الأعمال التي تصدر منه أو من مأموريه، بل يمتد هذا الضمان إلى كل إضراره أو تعرض مبني إلى سبب قانوني يصدر من مستأجر آخر أو من أي شخص تلقى الحق عن المؤجر.

Art. 484– Si un tiers prétend avoir sur la chose louée un droit incompatible avec ceux découlant du bail au profit du preneur, ce dernier doit dénoncer le fait au bailleur sans délai, et peut demander sa mise hors de cause. Dans ce cas, la poursuite est exercée uniquement contre le bailleur.

المادة 484 : إذا ادعى أجنبي حقا على العين المؤجرة يتعارض مع ما للمستأجر من الحقوق بمقتضى عقد الإيجار وجب على المستأجر أن يعلم المؤجر بذلك وله أن يطلب إخراجه من الخصام وفي هذه الحالة لا تجري الدعوى إلا ضد المؤجر وحده.

Si, par suite de cette prétention, le preneur est effectivement privé de la jouissance que lui confère le bail, il peut suivant les circonstances, demander la résiliation du bail, ou la réduction du prix, avec réparation du préjudice subi le cas échéant.

فإذا ترتب على هذا الإدعاء أن حرم المستأجر فعلا من الإنتفاع الذي يخوله له عقد الإيجار جاز له حسب الظروف أن يطلب الفسخ أو ينقص ثمن الإيجار مع التعويض إن اقتضى الحال ذلك.

Art. 485– 1° En cas de concours de plusieurs preneurs, la préférence est à celui qui, sans fraude, est entré le premier en possession.

المادة 485 : إذا تعدد المستأجرون لعين واحدة أعطيت الأولية لمن سبق منهم إلى وضع يده عليها دون غش.

2° Le preneur de bonne foi qui a été primé à une action en réparation contre le bailleur.

أما المستأجر فله من الأولوية وهو حسن النية أن يطلب التعويض من المؤجر.

– قضية رقم 52541 بين (ل و) و (ل و) م.ق سنة 1991، عدد 4، ص 136، 137، 138، 139 و140 قرار 30-10-1988
– قرار المحكمة العليا :
من المقرر قانونا أنه إذا تعدد المستأجرون لعين واحدة أعطيت الأولوية لمن سبق منهم إلى وضع يده عليها بدون غش ومن ثم فإن القضاء بما يخالف هذا المبدأ يعد خرقا للقانون.
لما كان ثابتا في قضية الحال أن القرار المطعون فيه عندما رفض دعوى الطاعن الرامية إلى استرداد جزء من محله يكون قد خرق المادة 485 ق.م. ذلك أن الأولوية للطاعن الذي استأجر المحل في شهر أفريل 1972 في حين أن المطعون ضده استفاد بقرار اداري للإيجار في جوان 1983.
ومتى كان كذلك، استوجب نقض القرار المطعون فيه.

Art. 486– Sauf convention contraire, si par suite d'un acte légalement accompli par une autorité administrative, la jouissance de la chose louée est notablement amoindrie, le preneur peut selon les cas, demander la résiliation du bail ou la réduction du prix. Si l'acte de cette autorité a pour cause un fait imputable au bailleur, le preneur peut le poursuivre en réparation.

المادة 486 : إذا ترتب على عمل قامت به السلطة الإدارية بمقتضى القانون نقص كبير في الانتفاع بالعين المؤجرة جاز للمستأجر حسب الظروف أن يطلب فسخ الإيجار أو إنقاص ثمنه وله أن يطالب بتعويضه إذا كان عمل السلطة الإدارية قد صدر بسبب يكون المؤجر مسؤولا عنه كل هذا ما لم يوجد اتفاق يقضي بخلاف ذلك.

Art. 487– Le bailleur ne garantit pas le preneur contre le trouble du fait apporté par un tiers qui n'invoque aucun droit sur la chose louée, sauf au preneur à poursuivre, en son nom personnel, l'auteur du trouble en réparation du préjudice subi et à exercer contre lui toutes les actions possessoires.

المادة 487 : لا يضمن المؤجر للمستأجر التعرض الصادر من أجنبي والذي لا يستند على حق له على العين المؤجرة وهذا لا يمنع المستأجر من أن يطالب شخصيا بحق لمن تعرض له بالتعويض، وأن يمارس ضده جميع دعاوى الحيازة.

Toutefois, si le trouble de fait est tellement grave qu'il prive le preneur de la jouissance de la chose, celui-ci peut suivant les circonstances, demander la résiliation du bail ou la diminution du prix.

غير أنه إذا كان التعرض الواقع فعلا قد بلغ من الخطورة بحيث يحرم المستأجر من الانتفاع بالعين المؤجرة فلهذا الأخير حسب الظروف أن يطلب فسخ عقد الإيجار أو إنقاص ثمنه.

Art. 488– Sauf convention contraire, le bailleur doit garantie au preneur pour tous les vices et défauts qui empêchent ou diminuent sensiblement la jouissance de la chose, mais non pas pour ceux tolérés par l'usage. Il est responsable de l'absence des qualités expressément promises par lui ou requises par la destination de la chose.

المادة 488 : يضمن المؤجر للمستأجر جميع ما يوجد بالعين المؤجرة من عيوب تحول دون الإنتفاع بها، أو تنقص من هذا الإنتفاع نقصا محسوسا ولكن لا يضمن العيوب التي جرى العرف بالتسامح فيها ويكون مسؤولا عن عدم وجود الصفات التي تعهد بها صراحة أو خلوها من صفات ضرورية للانتفاع بها، كل هذا ما لم يوجد اتفاق يقضي بخلاف ذلك.

Toutefois, il n'est pas tenu des vices dont le preneur a été averti ou dont il a eu connaissance lors de la conclusion du contrat.

غير أن المؤجر لا يضمن العيوب التي أعلم بها المستأجر أو كان يعلم بها هذا الأخير وقت التعاقد.

Art. 489– Lorsque la chose louée présente un défaut donnant lieu à garantie, le preneur peut, selon les cas, demander la résiliation du bail ou la diminution du prix. Il peut également demander la réparation de ce défaut ou le faire réparer aux frais du bailleur, si le coût de la réparation n'est pas une charge excessive pour ce dernier.

المادة 489 : إذا وجد بالعين المؤجرة عيب يتحقق معه الضمان، يجوز للمستأجر حسب الظروف أن يطلب فسخ عقد الإيجار أو إنقاص الثمن وله كذلك أن يطلب إصلاح العيب أو أن يقوم هو بإصلاحه على نفقة المؤجر إذا كان الإصلاح لا يكون نفقة باهضة عليه.

S’il résulte de ce défaut un préjudice quelconque au preneur, le bailleur est tenu de l’en indemniser à moins qu’il ne prouve qu’il ignorait l’existence de ce défaut.

فإذا لحق المستأجر ضرر من العيب التزم المؤجر بتعويضه ما لم يثبت أنه كان يجهل وجود العيب.

Art. 490– Est nulle toute convention excluant ou restreignant la garantie à raison du trouble des vices lorsque le bailleur en a dolosivement dissimulé la cause.

المادة 490 : يبطل كل اتفاق يتضمن الإعفاء أو التحديد من الضمان بسبب التعرض أو العيب إذا كان المؤجر قد أخفى عن غش سبب هذا الضمان.

Art. 491– Le preneur doit user de la chose louée de la manière convenue. À défaut de convention, il doit en user d’une manière conforme à sa destination.

المادة 491 : يلتزم المستأجر بأن يستعمل العين المؤجرة حسبما وقع الاتفاق عليه، فإن لم يكن هناك اتفاق وجب على المستأجر أن يستعمل العين المؤجرة بحسب ما أعدت له.

Art. 492– Le preneur ne peut, sans l’autorisation du bailleur, faire subir à la chose aucune modification, à moins qu’il n’en résulte aucun dommage pour le bailleur.

المادة 492 : لا يجوز للمستأجر أن يحدث بالعين المؤجرة تغييرا بدون إذن المؤجر إلا إذا كان هذا التغيير لا ينشأ عنه أي ضرر للمؤجر.

Si, outrepassant les limites de l’obligation prévue à l’alinéa précédent, le preneur apporte une modification à la chose, il pourra être obligé de rétablir la chose dans son état primitif et de payer le montant de réparation du préjudice subi s’il y a lieu.

فإذا أحدث المستأجر تغييرا في العين المؤجرة مجاوزا في ذلك حدود الإلتزام الوارد في الفقرة السابقة جاز إلزامه برد العين إلى الحالة التي كانت عليها وبالتعويض إن اقتضى الحال ذلك.

– قضية رقم 36466 بين (ب) و (ع ع) قرار 28–10–1985 م.ق سنة 1989، عدد 1، ص 200، 201، 202 و203

– قرار المحكمة العليا :

متى كان المقرر قانونا أنه لا يترتب عن التغييرات التي يحدثها المستأجر في العين المؤجرة إيجارا شفويا ودون موافقة المؤجر فسخ العقد، فإنه من المتعين على المستأجر إعادة العين المؤجرة الى الحالة التي كانت عليها قبل إجراء هذا التغيير مع حق المؤجر في التعويض إن إقتضى الحال ذلك.
إن القضاء بخلاف هذا المبدأ القانوني يعد خطأ في تطبيق القانون ويعرض ما قضى به الى النقض والإبطال.
لذلك يستوجب نقض القرار الذي قضى بطرد المستأجر من العين المؤجرة تأسيسا على إحداث تغييرات ضرت بحقوق الدائن.

Art. 493– Le preneur peut faire dans la chose louée, l'installation de l'eau, de l'éclairage électronique, du gaz, du téléphone, et d'autres installations analogues pourvu que le mode d'installation ne soit pas contraire aux usages, à moins que le bailleur ne prouve que de telles installations menacent la sécurité de l'immeuble.

المادة 493 : يجوز للمستأجر أن يضع بالعين المؤجرة أجهزة لتوصيل المياه والكهرباء، والغاز، والتلفون وما يشبه ذلك على شرط أن لا تخالف طريقة وضع هذه الأجهزة القواعد المعمول بها، إلا إذا أثبت المؤجر أن وضع هذه الأجهزة تهدد سلامة العقار.

Si l'intervention du bailleur est nécessaire pour exécuter l'installation, le preneur peut l'exiger, à charge par lui de rembourser les frais exposés par le bailleur.

فإذا كان تدخل المؤجر لازما لذلك جاز للمستأجر أن يطالب منه هذا التدخل على أن يتكفل المستأجر برد ما ينفقه المؤجر من مصاريف.

Art. 494– Sauf stipulation contraire, le preneur est tenu de faire les réparations < locatives > fixées par l'usage.

المادة 494 : يلتزم المستأجر بالقيام بالترميمات الخاصة بالإيجار والجاري بها العمل ما لم يوجد اتفاق على خلاف ذلك.

Art. 495– Le preneur doit user de la chose louée et la conserver avec tout le soin d'un bon père de famille.

Il répond des dégradations et pertes subies par la chose durant sa jouissance et qui ne sont pas le résultat de l'usage normal de la chose louée.

المادة 495 : يجب على المستأجر أن يعتني بالعين المؤجرة وأن يحافظ عليها مثلما يبذله الرجل العادي.

وهو مسؤول عما يلحق العين أثناء انتفاعه بها من فساد أو هلاك غير ناشئ عن استعمالها استعمالا عاديا.

– قضية رقم 156651 بين (م م) و (د ف) قرارفي 04–03–1998 ن.ق سنة 1999، عدد 56، ص 94، 95، 96 و97
– قرار المحكمة العليا :
إذا كانت بنات المحبس متزوجات، فإن ذلك يفقدهن حق التمتع بالمال موضوع الحبس، باعتبار ذلك شرط من الشروط الواردة فلي عقد الحبس. و بالتالي يفقدهن حق التقاضي.

Art. 496– Le preneur est responsable de l'incendie de la chose louée à moins qu'il ne prouve que le sinistre est dû à une cause qui ne lui est pas imputable.

S'il y a plusieurs preneurs d'un même immeuble, tous répondent de l'incendie, y compris le bailleur s'il y habite, chacun proportionnellement à la partie qu'il occupe, à moins qu'il ne soit prouvé que le feu a commencé dans la partie occupée par l'un d'eux, qui est alors le seul responsable.

المادة 496 : المستأجر مسؤول عن حريق العين المؤجرة إلا إذا أثبت أن الحريق نشأ عن سبب ليس من فعله.

فإذا تعدد المستأجرون لعقار واحد كان كل واحد منهم مسؤولا عن الحريق بالنسبة للجزء الذي يشغله بما فيهم المؤجر إن كان يسكن العقار إلا إذا ثبت أن الحريق بدأ نشوبه في الجزء الذي يشغله أحد المستأجرين فيكون وحده مسؤولا عن الحريق.

Art. 497– Le preneur doit avertir le bailleur sans délai de tous les faits qui exigent son intervention, tels que réparations urgentes, découvertes de défauts, usurpations, troubles ou dom-

المادة 497 : يجب على المستأجر أن يخبر فورا المؤجر بكل أمر يستوجب تدخله كأن تحتاج العين إلى ترميمات مستعجلة أو يظهر عيب فيها أو يقع اغتصاب عليها، أو يتعدى الغير بالتعرض، أو الإضرار

mages commis par des tiers sur la chose louée.

بها.

Art. 498– Le preneur doit payer le prix aux termes convenus et, en l'absence de convention, aux termes fixés par l'usage local.

المادة 498 : يجب على المستأجر أن يقوم بدفع ثمن الإيجار في المواعيد المتفق عليها، فإذا لم يكن هناك اتفاق وجب الوفاء بالأجرة في المواعيد المعمول بها في الجهة.

Sauf stipulation ou usage contraire, le paiement a lieu au domicile du preneur.

ويكون دفع الأجرة في موطن المستأجر ما لم يكن اتفاق أو عرف يقضي بخلاف ذلك.

Art. 499– L'acquittement d'un terme du loyer établit une présomption en faveur de l'acquittement des termes antérieurs jusqu'à preuve du contraire.

المادة 499 : الوفاء بقسط من الأجرة يعتبر قرينة على الوفاء بالأقساط السابقة حتى يقوم الدليل على عكس ذلك.

Art. 500– Sauf convention contraire, paiement anticipé du loyer ou prestation d'autres sûretés, le preneur d'une maison, d'un magasin, d'une boutique, d'un local analogue ou d'une propriété rurale doit garnir le lieu de meubles, marchandises, récoltes, bestiaux ou d'ustensiles d'une valeur suffisante pour répondre du loyer durant deux ans ou de tous les loyers si la durée du bail est inférieure à deux ans.

المادة 500 : يجب على كل من أجر دارا، أو مخزنا، أو حانوتا، أو مكانا مماثلا لذلك أو أرضا زراعية أن يضع في العين المؤجرة أثاثا أو بضائع، أو محصولات، أو مواشي، أو أدوات تكون قيمتها كافية لضمان الأجرة لمدة سنتين، أو لضمان كافة الأجرة إذا كان الإيجار لمدة تقل عن سنتين ما لم تكن الأجرة قد عجلت أو قدم المستأجر تأمينات أخرى أو وقع اتفاق على خلاف ذلك.

Art. 501– Le bailleur a, pour garantir toutes ses créances découlant du bail, un droit de rétention sur tous les meubles saisissables garnissant les lieux loués, tant qu'ils sont grevés du privilège du bailleur, alors même qu'ils n'appartien-

المادة 501 : يحق للمؤجر ضمانا لكل حقوقه الثابتة من عقد الإيجار أن يحبس جميع المنقولات القابلة للحجز الموجودة في العين المؤجرة ما دام حق المؤجر ثابتا عليها ولو لم تكن مملوكة على ملك المستأجر

nent pas au preneur. Le bailleur peut s'opposer à leur déplacement, et s'ils sont déplacés nonobstant son opposition ou à son issu, il peut les revendiquer entre les mains du possesseur, même de bonne foi, sauf pour ce dernier à faire valoir ses droits.

وللمؤجر أن يتعرض لنقلها، فإذا نقلت رغم معارضته أو دون علمه كان له الحق في استردادها ممن حازها ولو عن حسن نية دون إضرار بحقوق الحائز.

Le bailleur ne peut exercer le droit de rétention ou de revendication lorsque le déplacement de ces meubles a lieu pour les besoins de la profession du preneur ou conformément aux rapports habituels de la vie, ou si les meubles laissés sur les lieux ou déjà revendiqués sont suffisants pour répondre amplement des loyers.

وليس للمؤجر أن يستعمل حقه في الحبس أو في الاسترداد إذا كان نقل هذه الأشياء لأمر تقتضيه حرفة المستأجر أو تقتضيه شؤون الحياة العادية أو كانت المنقولات التي تركت بالعين المؤجرة أو التي طلب استردادها تفي تماما بضمان الأجرة.

Art. 502– Le preneur doit restituer la chose louée à l'expiration du bail; s'il la retient indûment, il est tenu de payer au bailleur une indemnité calculée d'après la valeur locative de la chose tout en tenant compte du préjudice subi par le bailleur.

المادة 502 : يجب على المستأجر أن يرد العين المؤجرة عند انتهاء مدة الإيجار فإذا أبقاها تحت يده دون حق وجب عليه أن يدفع للمؤجر تعويضا باعتبار القيمة الايجارية للعين وباعتبار ما لحق المؤجر من ضرر.

Art. 503– Le preneur doit restituer la chose dans l'état où elle se trouve au moment de la délivrance, abstraction faite des pertes et dégradations dont il n'est pas responsable.

المادة 503 : على المستأجر أن يرد العين المؤجرة بالحالة التي تسلمها عليها، إلا ما يكون قد أصابها من هلاك أو فساد لم يتسبب فيه.

Si, lors de la délivrance, il n'a pas été dressé un procès-verbal ou un état descriptif de la chose louée, le preneur est présumé, jusqu'à preuve du contraire, l'avoir reçue en bon état.

فإذا كان تسليم العين المؤجرة قد تم دون كتابة محضر، أو دون بيان وصف هذه العين يفترض على المستأجر أنه قد تسلم العين في حالة حسنة إلا إذا قام الدليل على العكس.

Art. 504– Si le preneur a fait des constructions, plantations, ou autres améliorations normales qui ont augmenté la valeur de l'immeuble, le bailleur est, à moins de stipulation contraire, tenu, à l'expiration du bail, de lui rembourser soit le montant des dépenses faites, soit celui de la plus-value.

Si ces améliorations ont été faites à l'insu du bailleur ou nonobstant son opposition, il peut en exiger l'enlèvement et, en plus, s'il y a lieu, réclamer au preneur une indemnité pour le dommage que l'immeuble aurait subi du fait de l'enlèvement.

Si le bailleur préfère garder ces améliorations en remboursant l'une des deux sommes ci-dessus indiquées, le tribunal peut lui accorder des délais pour le règlement.

المادة 504 : إذا أحدث المستأجر في العين المؤجرة بناء أو غراسا أو غير ذلك من التحسينات العادية مما يزيد من قيمة العقار، فعلى المؤجر أن يرد له عند انقضاء الإيجار ما أنفقه في هذه التحسينات أو ما زاد في قيمة العقار، ما لم يكن هناك اتفاق يقضي بخلاف ذلك.

فإذا كانت تلك التحسينات قد استحدثت دون علم المؤجر أو رغم معارضته، كان له أن يطلب من المستأجر إزالتها، وله أن يطلب فوق ذلك تعويضا عن الضرر الذي أصاب العقار من هذه الإزالة إن اقتضى الحال ذلك.

فإذا اختار المؤجر أن يحتفظ بهذه التحسينات على أن يرد إحدى القيمتين المتقدم ذكرهما، جاز للمحكمة أن تمنحه أجلا للوفاء بها.

II – De la cession du bail et de la sous-location

2 – التنازل عن الإيجار والإيجار الفرعي

Art. 505– Le preneur ne peut céder son bail ou sous-louer tout ou partie de la chose louée sans l'accord exprès du bailleur, le tout sauf dispositions légales contraires.

المادة 505 : لا يجوز للمستأجر أن يتنازل عن هذا الإيجار أو يؤجر إيجارا فرعيا كل ما استأجره، أو بعضه بدون موافقة صريحة من المؤجر كل ذلك ما لم يوجد نص قانوني بخلاف ذلك.

Art. 506– En cas de cession du bail, le preneur reste garant du cessionnaire dans l'exécution de ses obligations.

المادة 506 : في حالة التنازل عن الإيجار يبقى المستأجر ضامنا للمتنازل له في تنفيذ التزاماته.

Art. 507– Le sous-preneur est tenu

المادة 507 : يكون المستأجر الفرعي

directement envers le bailleur jusqu'à concurrence de ce qu'il doit lui-même au preneur au moment de la sommation, à lui, faite par le bailleur.

ملتزما مباشرة تجاه المؤجر بالقدر الذي يكون بذمته للمستأجر الأصلي وذلك في الوقت الذي أنذره المؤجر.

Le sous-preneur ne peut opposer au bailleur les paiements anticipés faits au preneur, à moins qu'ils n'aient été effectués avant la sommation conformément à l'usage ou à une convention établie et conclue lors de la sous-location.

ولا يجوز للمستأجر الفرعي أن يحتج تجاه المؤجر بما سبقه من الأجرة إلى المستأجر الأصلي إلا إذا تم ذلك قبل الإنذار طبقا للعرف، أو للاتفاق الثابت والمبرم وقت انعقاد الإيجار الفرعي.

Art. 508– Le bail prend fin à l'expiration du terme fixé par le contrat, sans qu'il soit nécessaire de donner congé sous réserve des dispositions de l'article 474 du présent code.

المادة 508 : ينتهي الإيجار بانتهاء المدة المعينة في العقد من دون حاجة إلى تنبيه بالإخلاء ما عدا ما نصت عليه أحكام المادة 474 من هذا القانون.

Art. 509– Si, à l'expiration du bail, le preneur continue à jouir de la chose louée à la connaissance du bailleur, le bail est censé avoir été renouvelé aux mêmes conditions, mais pour une durée indéterminée. Le bail ainsi renouvelé est régi par les dispositions de l'article 474.

المادة 509 : إذا انتهى عقد الإيجار وبقي المستأجر ينتفع بالعين المؤجرة مع علم المؤجر اعتبر الإيجار قد تجدد بشروطه الأولى ولكن لمدة غير محددة، وتسري على الإيجار أحكام المادة 474 إذا تجدد على هذا الوجه.

Cette tacite reconduction est considérée comme une simple prolongation du bail primitif. Toutefois, sans préjudice des règles relatives à la publicité foncière, les sûretés réelles fournies par le preneur en garantie de l'ancien bail continuent à garantir le nouveau. Quant au cautionnement personnel ou réel, il ne s'étend au nouveau bail

ويعتبر هذا التجديد الضمني مجرد امتداد الإيجار الأصلي ومع ذلك تنتقل إلى الإيجار الجديد التأمينات العينية التي كان المستأجر قد قدمها ضمانا في الإيجار القديم مع مراعاة قواعد الإشهار العقاري. أما الكفالة الشخصية أو العينية فلا تنتقل إلى الإيجار الجديد إلا بموافقة الكفيل.

qu'avec le consentement de la caution.

III – Du décès du preneur

3 – موت المستأجر

Art. 510– Le bail ne prend fin au décès du bailleur ni à celui du preneur.

Toutefois, en cas de décès du preneur, ses héritiers peuvent demander la résiliation du bail s'ils prouvent que, par suite de la mort de leur auteur, les charges du bail sont devenues trop onéreuses en considération de leurs ressources, ou que le bail excède leurs besoins. Dans ce cas, les délais de congé prévus à l'article 477, doivent être observés, et la demande en résiliation doit être formée dans les six mois au plus à partir de la mort du preneur.

المادة 510 : لا ينتهي الإيجار بموت المؤجر ولا بموت المستأجر.

غير أنه إذا مات المستأجر جاز لورثته أن يطلبوا فسخ عقد الإيجار إذا أثبتوا أنه بسبب موت مورثهم أصبحت أعباء العقد أثقل من أن تتحملها مواردهم أو أصبح الإيجار يجاوز حاجتهم. وفي هذه الحالة يجب أن تراعى مواعيد التنبيه بالإخلاء المبينة بالمادة 477 وأن يكون طلب فسخ العقد في ظرف ستة أشهر على الأكثر من وقت موت المستأجر.

– قضية رقم 46711 بين(ز ل) و(ز خ) قرار 07–12–1988
– قرار المحكمة العليا :
من المقرر قانونا أن عقد الإيجار لا ينتهي بموت المؤجر ولا بموت المستأجر، ومن ثم فإن القضاء بخلاف هذا المبدأ يعد خرقا للقانون.
ولما كان من الثابت في قضية الحال أن قضاة الإستئناف قد أسسوا قرارهم بكون عقد الإيجار يبطل بوفاة المؤجر، فإنهم بقضائهم كما فعلوا خالفوا أحكام المادة 510 من القانون المدني. ومتى كان كذلك استوجب نقض القرار.

Art. 511– En cas de transfert volontaire ou forcé de la propriété de la chose louée à une autre personne, le bail est opposable à l'acquéreur.

المادة 511 : إذا انتقلت ملكية العين المؤجرة اختيارا أو جبرا إلى شخص آخر فيكون عقد الإيجار نافذا في حق هذا الشخص .

Art. 512– Le preneur ne peut pas

المادة 512 : لا يجوز للمستأجر أن

opposer à l'acquéreur le paiement anticipé du prix, l'acquéreur prouve qu'au moment de payer, le preneur avait ou devait nécessairement avoir connaissance de l'aliénation. Faute de cette preuve, l'acquéreur n'a qu'un recours contre le bailleur.

يحتج على من انتقلت إليه الملكية بما دفعه مقدما من ثمن الإيجار إذا أثبت هذا الأخير أن المستأجر كان يعلم وقت الدفع بانتقال الملكية أو كان من المفروض حتما أن يعلم ذلك فإن عجز من انتقلت إليه الملكية أن يثبت ذلك فلا يكون له إلا الرجوع على المؤجر.

Art. 513– le fonctionnaire ou l'employé, en cas de changement de résidence exigé par le service, peut s'il s'agit d'un bail à durée déterminée d'un local d'habitation, demander la résiliation du contrat, sauf à observer les délais prévus à l'article 477. Toute convention contraire est nulle.

المادة 513 : يجوز للموظف أو المستخدم إذا غير محل إقامته لمصلحة العمل، أن يطلب إنهاء إيجار مسكنه إذا كان هذا الإيجار معينا لمدة على أن تراعى المواعيد المبنية في المادة 477 ويكون باطلا كل اتفاق يخالف ذلك.

Section II
Du maintien dans les lieux et du droit de reprise

القسم الثاني
الحق في البقاء وفي استرجاع الأمكنة

Art. 514– Les occupants de bonne foi des locaux d'habitation ou à l'usage professionnel dont la jouissance a pour origine un titre locatif, bénéficient, de plein droit et sans l'accomplissement d'aucune formalité, du maintien dans les lieux aux clauses et conditions du contrat primitif non contraires aux dispositions du présent code.

المادة 514 : للشاغلين عن حسن نية للأماكن المعدة للسكن أو المهن والمنتفع بها عن طريق الإيجار الحق في أن يتمسكوا بالبقاء في الأماكن دون اللجوء إلى أي إجراء حسب مقتضيات وشروط العقد الأصلي ما لم تكن مخالفة لنصوص هذا القانون.

Sont réputés de bonne foi les locataires, sous-locataires, cessionnaires de baux à l'expiration de leur contrat,

ويعد شاغلا عن حسن نية المستأجر الأصلي، والمستأجر الفرعي، والمتنازلون عند انتهاء مدة

ainsi que les occupants qui, habitant dans les lieux en vertu ou en suite d'un bail écrit ou verbal, d'une sous-location régulière, d'une cession régulière d'un bail antérieur, d'un échange, exécutent leurs obligations.

الإيجار، وكذلك الشاغلون للأماكن بمقتضى إيجار مكتوب أو شفوي، أو إيجار فرعي صحيح، أو تنازل صحيح لعقد سابق أو مقايضة، إذا وفوا بتعهداتهم.

Sont également réputées occupantes de bonne foi, les personnes qui, à la date de publication du présent code au Journal officiel de la République algérienne démocratique et populaire, utilisent à usage d'habitation des locaux précédemment pris à bail à cet effet par une administration publique et qui justifient du paiement d'un loyer, notamment par voie de retenue sur leurs soldes ou traitements. Toutefois, cette disposition n'est applicable qu'à l'expiration du bail conclu par l'administration publique et au cas où cette dernière renonce à son droit.

كما يعد أيضا شاغلا عن حسن نية الأشخاص الذين يستعملون يوم صدور هذا القانون أماكن للسكن كانت قد استأجروها من قبل إدارة عمومية لهذا الغرض إذا أثبتوا أنهم سددوا ثمن الإيجار وخاصة إذا تم ذلك عن طريق الاقتطاع من المرتبات غير أنه لا يسري مفعول هذا النص إلا عند انتهاء مدة الإيجار المنعقد مع الإدارة العمومية وعند تنازل تلك الإدارة عن حقها.

– قضية رقم 30618 بين (ب ع) و(ب م) قرار 16–05–1983 م.ق سنة 1991، عدد 4، ص 192، 193، 194 و195

– قرار المحكمة العليا :

متى كان من المقرر قانونا أن شاغل الأمكنة بحسن نية بمقتضى عقد إيجار مكتوب أو شفوي ، فإنه يعد مكتسبا لصفة المستأجر، وأن مجرد النص في إيصالات الإيجار بتزكية من المؤجر على أن شخصا معينا هو الذي دفع بدل الإيجار لا يمكن أن يتسبب في حرمان صاحب حق الإيجار من صفته كمستأجر وهذا لصالح من يتولى تسديد الإيجار، الذي يستطيع التصرف باعتباره وكيلا أو مدير أعمال.

وللقضاء بأحكام هذا المبدأ، فإن المجلس القضائي التزم بتطبيق القانون، ويستوجب لذلك رفض الطعن.

- قضية رقم 51691 بين (ط ز) و (ر ع) قرار 15-01-1990
- قرار المحكمة العليا :
من المقرر قانونا وقضاء أنه لا يستفيد من حق البقاء إلا الشاغل عن حسن نية الذي يستمد انتفاعه من ايجار مشروع، ومن المقرر أيضا أن إيجار الأماكن المعدة للسكن لا يقبل الإثبات إلا بالدليل الكتابي ومن ثم فإن القضاء بما يخالف هذين المبدأين يعد مخالفا للقانون.
لما كان من الثابت في قضية الحال أن قضاة المجلس أفادوا المطعون ضده من حق البقاء على أساس أنه كان يحتل الأمكنة منذ فترة طويلة إحتلالا مؤقتا خالفوا المادة 514 ق.م ولم يؤسسوا قرارهم التأسيس القانوني السليم.
ومتى كان كذلك، استوجب نقض القرار المطعون فيه.المادة 514 ق. م

- قضية رقم 48498 بين (ن ت) و (ز ع) قرار 23-01-1989 م.ق سنة 1990، عدد 3، ص 130، 131 و132
- قرار المحكمة العليا :
من المقرر قانونا أن كل شاغل للأمكنة بموجب أو على إثر إيجار مكتوب أو شفوي يعد شاغلا بحسن نية، ومن المقرر أيضا أن التنبيه القانوني بالإخلاء يعد إجراء جوهريا تحت طائلة البطلان، ومن ثم فإن القضاء بما يخالف هذين المبدئين يعد خرقا للقانون. لما كان من الثابت في قضية الحال أن الطاعنين يعتبرون شاغلين بحسن نية حسب مفهوم المادتين 475 و514 من القانون المدني، ودون تنبيههم قانونا بالإخلاء فإن قضاة الإشتئناف بتأييدهم الحكم المستأنف القاضي بتنظيم الطاعنين على حسابهم ولصالح المطعون ضده، خرقوا القانون.
ومتى كان كذلك يستوجب نقض القرار المطعون فيه.

المادة 515 : يرجع الحق في البقاء بالمكان المعد للسكن أو المهن في حالة هجر المنزل أو وفاة الشاغل، لأفراد عائلته الذين كانوا على نفقته وكانوا يعيشون عادة معه منذ أكثر من ستة أشهر.

Art. 515– Le bénéfice du maintien dans les lieux pour les locaux d'habitation ou à usage professionnel appartient en cas d'abandon de domicile ou de décès de l'occupant, aux personnes membres de sa famille à sa charge, qui vivaient habituellement avec lui depuis plus de six mois.

غير أن الانتفاع بحق البقاء لا يطبق

Toutefois, il ne s'applique pas aux

locaux à usage exclusivement professionnel, à moins que l'une des personnes visées à l'alinéa précédent ne continue à y exercer la profession à laquelle ces locaux étaient affectés.

على الأمكنة المعدة خصيصا للمهنة دون سواها إلا إذا كان أحد أفراد العائلة المشار إليهم في الفقرة السابقة يواصل المهنة التي كانت تلك الأمكنة معدة لها.

Art. 516– Le maintien dans les lieux est accordé aux personnes morales exerçant une activité désintéressée et remplissant les conditions prévues à l'article 514, notamment aux associations, au Parti et à ses organisations de masse, mais à leur égard il n'est, en aucun cas, opposable au propriétaire de nationalité algérienne qui veut habiter par lui-même son immeuble ou le faire habiter par son conjoint, ses ascendants.

المادة 516 : يمنح حق البقاء في الأمكنة للشخصيات المعنوية التي تتعاطى نشاطا نزيها بالأمكنة المؤجرة والتي تتوفر فيها الشروط المنصوص عليها في المادة 514 خاصة منها الجمعيات، والحزب ومنظماته الجماهيرية. غير أن بقاء الهيئات في الأماكن لا يكون بأية حال حجة ضد المالك الذي يتمتع بالجنسية الجزائرية والذي يريد أن يسكنها بنفسه، أو يسكن فيها زوجه، أو أصوله، أو فروعه.

Art. 517– N'ont pas droit au maintien dans les lieux, les personnes définies aux articles 514, 515, et 516 :

المادة 517 : لا حق في البقاء بالأمكنة للأشخاص المنصوص عليهم في المواد 514 و515 و516 في الحالات التالية :

– qui ont fait ou feront l'objet d'une décision judiciaire passée en force de chose jugée ayant prononcé leur expulsion par application du droit commun ou de dispositions antérieures permettant l'exercice du droit de reprise ou qui feront l'objet d'une semblable décision prononçant leur expulsion pour l'une des causes et aux conditions admises par le présent code; toutefois, lorsque la décision n'a ordonné l'expulsion qu'en raison de l'expiration du bail ou d'un précédent

– الذين صدر أو يصدر ضدهم حكم قضائي بالتخلي حاز قوة الشيء المقضى فيه بمقتضى الحق العام أو بمقتضى نصوص سابقة تخول استعمال حق استرداد الحيازة لرب الملك أو الذين قد يصدر ضدهم حكم مماثل بالتخلي لسبب من الأسباب وحسب الشروط المنصوص عليها في هذا القانون غير انه لا يجوز حرمان الشاغل من حق البقاء بالأماكن إذا لم يصدر الحكم بالتخلي إلا بسبب انتهاء مدة الإيجار أو بسبب حق البقاء تكون قد قضت به قوانين سابقة،

maintien dans les lieux accordés par les lois antérieures, l'occupant n'est pas privé du droit au maintien dans les lieux;

– qui n'ont pas occupé effectivement par elles-mêmes les locaux loués ou ne les ont pas fait occuper par les personnes qui vivaient habituellement avec elles et qui sont, soit membres de leur famille soit à leur charge. L'occupation doit avoir duré huit mois au cours d'une année de location, à moins que la profession, la fonction de l'occupant ou tout autre motif légitime ne justifie une occupation d'une durée moindre;

– qui ont plusieurs habitations, à moins qu'elles justifient que leur fonction ou leur profession les y oblige;

– qui occupent des locaux ayant fait l'objet, soit d'une interdiction d'habiter, soit d'un arrêté de péril prescrivant la réparation ou la démolition de l'immeuble menaçant ruine dans lequel ces locaux sont situés.

Toutefois, lorsque l'interdiction n'a été édictée qu'à titre temporaire ou si l'arrêté de péril visé à l'alinéa précédent a été rapporté, les anciens occupants peuvent invoquer les dispositions du présent chapitre pour rentrer en possession,

– qui occupent les locaux situés dans les immeubles acquis ou expropriés à la suite d'une déclaration d'utilité publique, à charge par l'administration

– إذا لم يشغلوا بأنفسهم فعلا الأمكنة المؤجرة أو لم يشغلها الأشخاص العائشون عادة معهم، سواء أكانوا من أفراد عائلتهم، أو ممن تجب عليهم نفقتهم، ولا بد أن يكون شغل الأمكنة قد استمر ثمانية أشهر خلال السنة الايجارية إلا إذا كانت وظيفة أو مهنة الشاغل، أو سبب آخر مشروع يبرر شغل المكان لمدة أقل،

– إذا كانت لهم عدة مساكن ولكن دعت الضرورة إلى ذلك بسبب الوظيفة، أو المهنة،

– إذا كانوا يشغلون أمكنة سواء سكنها محظورا أو صدر في شأنها قرار يشعر بالخطر ويقضي بالترميم، أو بهدم العقار الذي يشرف على الانهيار والذي توجد فيه الأمكنة،

غير أنه إذا كان الخطر مؤقتا أو وقع الرجوع في الأمر المعلن بالخطر، فإنه يسوغ للذين كانوا يشغلون الأمكنة أن يحتجوا بمقتضيات هذا الفصل للرجوع إلى الأمكنة،

– إذا كانوا يشغلون أمكنة تقع في بناءات اشتريت أو انتزعت ملكيتها للمنفعة العامة بشرط أن تضمن الإدارة للمستأجرين أو الشاغلين

d'assurer le relogement des locataires ou occupants expulsés;
– qui occupent les locaux de plaisance en vue d'une utilisation purement saisonnière et non à usage d'habitation permanente pour les dits locaux;
– dont le titre d'occupation est l'accessoire du contrat de travail et lorsqu'il y a rupture de celui-ci;
– qui ont à leur disposition ou peuvent recouvrer, en exerçant leur droit de reprise dans la même agglomération, un autre local répondant à leurs besoins et ceux des personnes membres de leur famille ou à leur charge qui vivaient habituellement avec elles depuis plus de six mois.

Toutefois, lorsque l'occupant peut justifier d'une instance régulière engagée dans la quinzaine de la contestation du droit au maintien dans les lieux, et suivie, il ne sera contraint de quitter les lieux que lorsqu'il pourra prendre effectivement possession dudit local.

المأمور بإخراجهم، تعويضهم بالسكن،

– إذا كانوا يشغلون أمكنة للمتعة بقصد استعمالها في المواسم دون السكن المستمر بها،

– إذا كانوا يشغلون أمكنة بموجب سند تابع لعقد العمل أو في حالة إبطال هذا العقد،
– إذا كان لهم أو في استطاعتهم أن يحصلوا باستعمال حق الإسترجاع في نفس البلدة محلا آخر يفي بحاجياتهم، وحاجيات أعضاء أسرتهم أو من هو على نفقتهم ممن يعيشون عادة معهم منذ أكثر من ستة أشهر.

غير أنه إذا أثبت شاغل الأمكنة أنه أقام دعوى خلال الخمسة عشر يوما من وقت التنازع في الحق بالبقاء، وكانت تلك الدعوى متواصلة فلا يلزم بالتخلي عن الأمكنة إلا حين يحوز فعلا المحل.

– قضية رقم 35017 بين (بن ي) و (ب ح) قرار 19–12–1983
قرار المحكمة العليا :
متى كان من المقرر قانونا أنه إذا كان الشاغل للأمكنة سواء كان سكنها محظورا أو صدر في شأنها قرار ينذر بتحقق الخطر ويقضي بالترميم أو بهدم العقار الذي يشرف على الإنهيار الذي توجد فيه الأمكنة، ومتى إقتضى الفصل في الدعوى قبل الموضوع بإجراء خبرة، فإنه من الضروري حسم النزاع بحكم لا ينبغي أن يتناقض فيما قضى به من مقتضيات وهذا طبقا للقواعد العامة والمبادئ القانونية التي تؤكد وجوب تطابق الأحكام لما إعتمدت عليه من أسباب ومقتضيات.

والقضاء بما يخالف هذا المبدأ، يستوجب نقض القرار الذي صادق على متئج خبرة أمر بها وهي تحقق وجود خطر على المستأجر، في حين أنه قضى برفض إخراج المستأجر المهدد بالخطر، وذلك على أساس عدم وجود تنبيه بالإخلاء سابق لمدة ستة أشهر. م.ق سنة 1989، عدد1، ص 210، 211 و212

-قضية رقم 42005 (م ع) و (م و س ب) قرار 02-03-1987 م.ق سنة 1990، عدد 4، ص 136، 137 و138

قرار المحكمة العليا:

من المقرر قانونا أنه لا حق بالبقاء في الأمكنة للأشخاص الذي يشغلونها بموجب سند تابع لعقد العمل أو في حالة إبطال هذا العقد ومن ثم فإن النعي على القرار المطعون فيه بمخالفة القانون غير مبرر يستوجب رفضه.

لما كان من الثابت في قضية الحال أن الطاعن معترف بأن السكن المتنازع عليه سلم له من طرف مستخدمه بمناسبة عمله، فإن قضاة المجلس بتأييدهم الأمر الإستعجالي القاضي بطرد الطاعن من السكن المتنازع عليه الذي فصل من عمله في فترة اختباره طبقوا صحيحا القانون.

ومتى كان كذلك استوجب رفض الطعن.

- قضية رقم 58888 بين (ا ش ن) و(ع ع) قرار 30-05-1990 م.ق سنة 1991، عدد 2، ص 39، 40 و41

- قرار المحكمة العليا :

من المقرر قانونا أنه لا حق في البقاء للأشخاص الذين يشغلون الأمكنة للمتعة بقصد استعمالها في المواسيم دون السكن فيها ومن ثم فإن نعي الطاعنة على القرار المطعون فيه بمخالفة القانون غير وجيه.

لما كان الثابت في قضية الحال أن السكن المتنازع عليه وضع اساسا للمتعة والنزهة الموسمية، فإن قضاة المجلس بقضائهم طرد الطاعنة منالسكن يكونون قد طبقوا القانون التطبيق الصحيح.

ومتى كان كذلك استوجب رفض الطعن.

- قضية رقم 27617 بين (فريق ز) و (فريق م) قرار 09-01-1985 م.ق سنة 1989، عدد 1، ص 61، 62 و63

قرار المحكمة العليا :

إن الإقامة التي تكون بموجب سند لعقد عمل تستمد شرعيتها من ذلك العقد بانتهاء السبب.الذي يعتبر السبب المنشئ لها، ومتى انتهت علاقة العمل

زالت معها ونتيجة لذلك، لم يكن للورثة الحق في التمسك بالبقاء في الأمكنة التي يشغلونها بعد وفاة مورثهم.
والجهة القضائية التي إعترفت لهم بذلك الحق وحكمت بغير ذلك، تكون قد خالفت القانون معرضة قرارها للنقض.

Art. 518– Le droit au maintien dans les lieux ne peut être opposé au propriétaire qui a obtenu de l'autorité administrative compétente, l'autorisation de démolir un immeuble pour construire, sur le même terrain, un autre immeuble d'une surface habitable supérieure et contenant plus de logements que l'immeuble démoli.

المادة 518 : لا يحتج بحق البقاء في الأمكنة على المالك الذي حصل على رخصة إدارية لهدم دار ليبني بنفس الأرض دار أخرى ذات مساحة أوسع ومساكن أكثر عددا من المسكن المهدم.

Le propriétaire doit donner un préavis de six mois à chacun des occupants pour vider les lieux.

وعلى المالك أن يخطر كل واحد من الشاغلين مسبقا بستة أشهر ليتخلى عن الأمكنة.

Il met à la disposition de chacun des occupants, un local en bon état d'habitation, situé dans la même agglomération, correspondant à ses besoins personnels ou familiaux et, le cas échéant, professionnels.

وعليه أن يمنح كلا من الشاغلين محلا صالحا للسكن كائنا بنفس البلدة ومناسبا للحاجيات الشخصية أو العائلية أو المهنية عند الاقتضاء.

Il doit, en outre, commencer les travaux de reconstruction dans les trois mois du départ du dernier occupant.

وعليه أيضا أن يشرع في أشغال تجديد البناء خلال الثلاثة أشهر من يوم خروج الشاغل الأخير.

Les locaux ainsi rendus disponibles ne peuvent, en aucun cas, être réoccupés avant le début des travaux.

ولا يجوز العودة إلى الأمكنة التي أخليت قبل الشروع في الأشغال.

Art. 519– Le droit au maintien dans les lieux ne peut être opposé au propriétaire qui, avec l'autorisation préalable de l'autorité administrative compétente, effectue des travaux tels que surélévation ou addition de construction ayant pour objet d'augmenter la surface habitable, le nombre de logements, ou le confort de l'immeuble et qui rendent inhabitable ce qui est nécessaire au logement de l'occupant et de sa famille.

Le propriétaire doit donner à chaque occupant un préavis de six mois pour quitter les lieux loués.

Il met à la disposition de chacun des occupants, un local en bon état d'habitation, situé dans la même agglomération, correspondant à ses besoins personnels ou familiaux et, le cas échéant, professionnels.

Les travaux doivent être commencés dans les trois mois du départ du dernier occupant.

المادة 519 : يحتج بحق البقاء في الأمكنة على المالك الذي يقوم بعد الترخيص من السلطة الإدارية المعنية بأشغال مثل الزيادة في ارتفاع البناء أو إضافة بناءات أخرى لأجل توسيع رقعة السكن أو الزيادة في عدد المساكن أو في ترفيه المباني إذا أصبح ما هو ضروري لإسكان الشاغل أو عائلته غير صالح للسكن.

وعلى المالك أن يخطر مسبقا بستة أشهر كل واحد من الشاغلين للتخلي عن الأمكنة.

وعليه أن يمنح كل واحد من الشاغلين محلا صالحا للسكن كائنا بنفس البلدة يكون مناسبا لحاجياته الشخصية أو العائلية أو المهنية عند الاقتضاء.

ويجب أن يشرع في الأشغال خلال الثلاثة أشهر من يوم خروج الشاغل الأخير.

Art. 520– Le droit au maintien dans les lieux des occupants évincés par application des articles 518 et 519, est reporté sur les locaux reconstruits ou édifiés.

Dès l'achèvement des travaux, le propriétaire doit, par lettre recommandée avec accusé de réception ou par acte extra-judiciaire, les mettre en demeure

المادة 520 : الحق في البقاء بالأمكنة للشاغلين الذين نزع حقهم بمقتضى المادتين 518 و519، ينتقل إلى الأمكنة التي بنيت أو جدد بناؤها.

وبمجرد الانتهاء من الأشغال يجب على المالك أن يأمرهم برسالة موصى عليها ومضمنة الوصول وبرسم تنفيذي بإخباره في أجل

de lui faire connaître, dans le délai d'un mois et dans la même forme, s'ils entendent user de ce droit. La notification doit mentionner, à peine de nullité, la forme et le délai de réponse.

شهر وحسب نفس الإجراءات إذا كانوا مصرين على استعمال ذلك الحق ولا بد أن يتضمن الإخبار صورة الجواب وميعاده وإلا كان باطلا.

Art. 521– Les occupants d'un immeuble ne peuvent mettre obstacle aux travaux tels que la surélévation ou addition de construction que le propriétaire se propose d'entreprendre avec l'autorisation préalable de l'autorité administrative compétente et qui ont pour objet d'augmenter la surface habitable, le nombre de logements ou le confort de l'immeuble, lorsque ces travaux ne rendent pas inhabitable ce qui est nécessaire au logement de l'occupant et de sa famille.

المادة 521 : لا يسوغ لشاغلي عقار أن يعرقلوا الأشغال مثل التعلية أو الإضافة في البناء التي يعتزم المالك القيام بها بعد الترخيص له في ذلك من الإدارة المعنية والتي يقصد بها توسيع المساحة المعدة للسكن أو الزيادة في عدد المساكن أو ترفيه العقار إذا كانت تلك الأشغال تجعل ما هو لازم لإسكان الشاغل وعائلته غير صالح للسكن.

Les occupants ne sont tenus d'évacuer que la partie des locaux rendue inhabitable par l'exécution des travaux et ce, jusqu'à l'achèvement desdits travaux. Si les travaux durent plus de quarante jours, le loyer est diminué à proportion du temps et de la partie du local dont ils ont été privés.

ولا يجب على الشاغلين أن يتخلوا إلا على البعض من الأمكنة التي تجعلها الأشغال غير صالحة للسكن وذلك إلى وقت انتهاء تلك الأشغال فإذا دامت الأشغال أكثر من أربعين يوما ينقص من ثمن الإيجار بقدر المدة وباعتبار جزء المحل الذي حرموا منه.

Art. 522– Le bénéfice du maintien dans les lieux n'est pas non plus opposable au propriétaire qui veut reprendre tout ou partie des cours, jardins ou terrains précédemment loués nus comme accessoires d'un local

المادة 522 : لا يحتج كذلك بالحق في البقاء بالأمكنة على المالك الذي يريد استرداد الكل أو البعض من الساحات أو البساتين أو الأرض الخالية من البناء المؤجرة من قبل بالتبعية لمحل السكنى لأجل بناء

d'habitation, pour construire des bâtiments à destination principale d'habitation à la condition que la nouvelle construction ne rende impossible la jouissance du logement existant.

عمارات معدة أصلا للسكن بشرط أن لا يجعل البناء الجديد الانتفاع بالمسكن الموجود مستحيلا.

Le propriétaire notifie aux occupants, avec un préavis de six mois, son intention de construire un nouvel immeuble dans les conditions prévues à l'alinéa précédent.

ويخبر المالك الشاغلين بإنذار مسبق بستة أشهر عن نيته في تشييد بناء جديد حسب الشروط المنصوص عليها في الفقرة السابقة.

Les travaux doivent être commencés dans le délai de trois mois à compter du départ du dernier occupant.

ويجب الشروع في الأشغال خلال ثلاثة أشهر من يوم خروج الشاغل الأخير،

Dans ce cas, la valeur locative des lieux dont l'occupant garde la jouissance, peut être réévaluée sur les bases fixées par le présent code.

وفي هذه الحالة يقدر ثمن الكراء من جديد للأماكن التي يبقى للمستأجر الانتفاع بها حسب القواعد المقررة بهذا القانون.

Art. 523– Il ne peut être renoncé au droit du maintien dans les lieux qu'après l'expiration du bail.

المادة 523 : لا يمكن التنازل عن الحق في البقاء بالأمكنة إلا بعد انقضاء مدة الإيجار.

Art. 524– En cas de sous-location partielle, le droit au maintien dans les lieux du sous-locataire n'est opposable au propriétaire que pendant la durée du maintien dans les lieux du locataire principale.

المادة 524 : في حالة الإيجار الفرعي الجزئي لا يحتج بحق بقاء المستأجر الفرعي إلا مدة بقاء المستأجر الأصلي في الأمكنة.

Art. 525– Sous réserve des dispositions de l'article 515, le maintien dans les lieux est droit exclusivement attaché à la personne et non transmissible.

المادة 525 : الحق في البقاء بالأمكنة حق شخصي لا ينتقل إلى الغير مع مراعاة أحكام المادة 515.

Art. 526– Le droit au maintien dans les lieux cesse d'être opposable au

المادة 526 : ينقضي حق الاحتجاج بالبقاء في الأمكنة على المالك الذي

propriétaire de nationalité algérienne qui veut reprendre son immeuble pour l'habiter lui-même ou le faire habiter par son conjoint, ses ascendants, lorsqu'il met à la disposition du locataire ou de l'occupant un local en bon état d'habitation, situé dans la même agglomération, remplissant des conditions d'hygiène normales ou au moins équivalentes à celles du local objet de la reprise.

يتمتع بالجنسية الجزائرية إذا عزم على استرجاع مبناه ليسكنه بنفسه أو ليسكن فيه زوجه، أو أصوله، أو فروعه إذا عرض على المؤجر أو الشاغل محلا صالحا للسكن موجودا بنفس البلدة وتتوفر فيه شروط الوقاية الصحية العادية أو على الأقل شروط تماثل شروط المكان المسترد.

Le propriétaire ne peut exercer le droit ouvert à l'alinéa premier que pour les locaux correspondant aux besoins personnels ou familiaux du bénéficiaire de la reprise et, le cas échéant, à ses besoins professionnels.

ولا يمكن للمالك أن يستعمل الحق المقرر في الفقرة الأولى إلا على الأمكنة المناسبة لحاجياته الشخصية، أو العائلية، أو المهنية عند الاقتضاء.

Art. 527– Le propriétaire qui veut bénéficier de la disposition prévue à l'article 526, doit prévenir, par acte extra-judiciaire ou lettre recommandée, avec accusé de réception, celui dont il se propose de reprendre le local; cet acte ou cette lettre recommandée doit indiquer à peine de nullité :

المادة 527 : على المالك الذي يريد الانتفاع بالنص المذكور في المادة 526 أن يعلم المستأجر الذي يريد أن يسترجع منه محله بعقد غير قضائي أو برسالة موصى عليها مع إخطار بالوصول ويجب أن يذكر في العقد أو الرسالة تحت طائلة البطلان :

– le nom et l'adresse du propriétaire du local offert,

– اسم وعنوان مالك المحل المعروض،

– l'emplacement de celui-ci,

– موقع ذلك المحل،

– le nombre de pièces qu'il comporte,

– عدد الغرف التي يحتوى عليها،

– le degré de confort,

– درجة الترفيه،

– le loyer,

– le délai à l'expiration duquel il peut effectuer la reprise et pendant lequel il peut être pris possession du local offert, délai qui ne peut être inférieur à trois mois, s'il s'agit d'un occupant ou, au délai normal du congé, s'il s'agit d'un locataire,

– l'identité du bénéficiaire de la reprise ainsi que sa situation de famille et sa profession.

Art. 528– Si, dans le délai d'un mois, à compter de la signification de l'acte extra-judiciaire ou de la lettre recommandée, le locataire ou l'occupant donne son acceptation écrite à la proposition qui lui est faite, il doit remettre le local qu'il occupe à la disposition du propriétaire, au plus tard à la date fixée pour la reprise dans l'acte extra-judiciaire ou lettre recommandée avec accusé de réception prévus à l'article 527.

Si, dans le même délai d'un mois, le locataire ou l'occupant refuse ou ne fait pas connaître sa décision, le propriétaire l'assigne aux fins de nomination d'un expert.

Ledit expert qui peut être saisi sur minute et avant enregistrement, a pour

– ثمن الكراء،

– الميعاد الذي يريد بعد انقضائه الاستعادة والذي يمكن أثناءه حيازة المحل المعروض، وأن لا يقل ذلك الميعاد عن ثلاثة أشهر إذا كان الأمر يتعلق بشاغل أو عن الميعاد العادي في شأن التنبيه بالإخلاء إذا كان الأمر يتعلق بالمكتري،

– هوية المنتفع بالاستعادة وحالته العائلية، والمهنية.

المادة 528 : إذا أعطى المستأجر أو الشاغل موافقته كتابة على ما هو معروض عليه في مدة شهر من يوم تبليغ العقد غير القضائي أو الرسالة الموصى عليها فعليه أن يسلم المحل لمالكه على الأقل في الميعاد المحدد بالعقد غير القضائي أو الرسالة الموصى عليها والمشار إليها في المادة 527.

فإذا رفض المستأجر أو الشاغل أو لم يعلن عن قراره في أجل الشهر المذكور فللمالك أن يقاضيه لأجل تعيين خبير.

والخبير الذي يمكن تكليفه بالقيام بالمهمة لمجرد تقرير أصل الحكم

mission de visiter les locaux offerts, de dire s'ils remplissent les conditions d'hygiène prévues à l'article 526 et sont susceptibles de satisfaire aux besoins personnels ou familiaux et le cas échéant, professionnels du locataire ou de l'occupant, de vérifier enfin si les possibilités de ce dernier lui permettent d'en supporter les charges.

Il doit déposer son rapport dans la quinzaine du jour où il a été saisi. Faute par lui de ce faire, il est, de plein droit, dessaisi et le juge doit pourvoir d'office à son remplacement par nouvelle ordonnance rendue dans les quarante-huit heures suivant l'expiration dudit délai.

Dans les quarante-huit heures qui suivent le dépôt de ce rapport, les parties en sont informées par le greffier par lettre recommandée avec accusé de réception comportant convocation pour la plus prochaine audience utile.

Art. 529– Le droit au maintien dans les lieux n'est pas opposable au propriétaire de nationalité algérienne qui veut reprendre son immeuble pour l'habiter lui-même ou le faire habiter par son conjoint, ses ascendants, ses descendants ou, sauf cas où ceux-ci sont eux-mêmes propriétaires dans un immeuble sur lequel peut s'exercer à leur profit le droit de reprise, et qui

وقبل تسجيله تكون مهمته الإطلاع على المحلات المعروضة وإبداء نظره إذا كانت تتوفر فيها الشروط الصحية المنصوص عليها في المادة 526 وكانت تفي بحاجيات المكتري أو الشاغل الخاصة والعائلية والمهنية إن اقتضى الحال وأخيرا يحق إذا كانت إمكانيات الشاغل أو المكتري تسمح له بتحمل التكاليف.

وعلى الخبير أن يضع تقريره في مدة خمسة عشر يوما من تاريخ تكليفه بالقيام بالمهمة وإن لم يفعل تسقط مهمته وعلى القاضي أن يخلفه بحكم القانون بغيره بناء على أمر جديد يصدر في بدء الثمانية والأربعين ساعة بعد انقضاء المدة المذكورة.

وفي ظرف الثمانية والأربعين ساعة التي تلي وضع التقرير يخبر كاتب الضبط الطرفين برسالة موصى عليها مع الإخطار بالوصول يتضمن استدعاءهما لأقرب جلسة مناسبة.

المادة 529 : لا يحتج بحق البقاء في الأمكنة ضد المالك الذي يتمتع بالجنسية الجزائرية والذي يريد استعادة ملكه لأجل أن يسكنه هو بنفسه أو يسكن فيه زوجه، أو أصوله، أو فروعه، أو في حالة إذا كان لهؤلاء أنفسهم ملكا يحق لهم استعادته والذي يثبت أن المنتفع بالاستعادة لا يحصل على سكن يفي بحاجياته العادية وبحاجيات أفراد

justifie que le bénéficiaire de la reprise ne dispose pas d'une habitation correspondant à ses besoins normaux et à ceux des membres de sa famille vivant habituellement ou domiciliés avec lui.

أسرته الذين يعيشون عادة معه أو يسكنون معه.

Le propriétaire ne peut exercer le droit ouvert à l'alinéa premier que pour des locaux correspondant aux besoins personnels ou familiaux du bénéficiaire de la reprise et à ses besoins professionnels.

ولا يسوغ للمالك أن يحصل على الإنتفاع بالحق المقرر له بالفقرة الأولى إلا بقدر المحلات التي تفي بحاجيات المنتفع بالإستعادة الشخصية أو العائلية، أو الحاجيات المهنية.

Art. 530– Lorsque l'immeuble a été acquis à titre onéreux, ce droit de reprise ne peut être exercé que si l'acte d'acquisition a date certaine plus de dix ans avant l'exercice de ce droit. Néanmoins, le propriétaire d'un immeuble acquis depuis plus de quatre ans, peut être autorisé par justice à exercer le droit de reprise s'il établit que son acquisition n'a été faite que pour se loger ou pour satisfaire un intérêt familial légitime, à l'exclusion de toute idée de spéculation.

المادة 530 : إذا تم إكتساب العقار لقاء عوض فإن حق الإستعادة لا يستعمل إلا إذا كان عقد الإكتساب ثابت التاريخ لمدة عشر سنوات سابقة عن استعمال ذلك الحق. إلا أنه يجوز لمالك العقار المكتسب لمدة تزيد عن أربع سنوات وبعد الحصول على الموافقة من القضاء أن يستعمل حق الإستعادة إذا أثبت أن اكتسابه للعقار لم يكن إلا لغرض الإسكان أو لتلبية حاجة عائلية شرعية دون أي قصد للاحتكار.

Art. 531– Le propriétaire qui veut bénéficier du droit de reprise, doit prévenir suivant les usages locaux et au moins six mois à l'avance, par acte extra-judiciaire ou lettre recommandée avec accusé de réception, le locataire ou l'occupant dont il se propose de reprendre le local; Ledit acte ou la lettre recommandée doivent, à peine de nullité :

المادة 531 : يجب على المالك الذي يريد الإنتفاع بحق الإستعادة أن يخطر حسب العرف المحلي وعلى الأقل بستة أشهر مسبقا بمقتضى عقد غير قضائي أو برسالة موصى عليها مع الإخطار بالإستلام، المستأجر أو الشاغل الذي عزم على أن يسترد منه المحل. ويجب أن يذكر في العقد المذكور أو الرسالة الموصى عليها وذلك تحت طائلة

– indiquer que le droit de reprise est exercé en vertu du présent article,

– préciser la date et le mois d'acquisition de l'immeuble,

– faire connaître le nom et l'adresse du propriétaire qui loge le bénéficiaire ainsi que l'emplacement et le nombre de pièces occupées par ce dernier.

Le juge doit toujours apprécier les contestations qui lui sont soumises au jour de la signification de l'acte extra-judiciaire ou de la lettre recommandée avec accusé de réception.

Art. 532– Le bénéficiaire du droit de reprise prévu aux articles 529, 530, et 531, est tenu de mettre à la disposition du locataire ou de l'occupant dont il reprend le local, le logement qui pourrait être rendu vacant par l'exercice de ce droit.
Il doit notifier à son propriétaire l'action qu'il exerce par acte extra-judiciaire ou lettre recommandée avec accusé de réception dans le même délai que celui prévu à l'article 531. Le propriétaire de son logement ne peut s'opposer à la venue de ce nouveau locataire ou occupant qu'en excipant de motifs sérieux et légitimes. S'il entend user de ce droit, il doit, à peine de forclusion, saisir la juridic-

البطلان ما يلي :
– الإشارة بأن الحق في الإستعادة يمارس بمقتضى هذه المادة،

– تحديد التاريخ والشهر لإكتساب العقار،

– التعريف باسم وبعنوان المالك الذي يسكن المنتفع وكذا بموقع الغرف التي يسكنها هذا الأخير وعددها.

وعلى القاضي أن يقدر الإعتراضات التي تطرح لديه باعتبار يوم تبليغ العقد غير القضائي أو الرسالة الموصى عليها مع الإخطار بالإستلام.

المادة 532 : يجب على المنتفع بحق الإستعادة المبين بالمواد 529 و530 و531 أن يسلم للمستأجر أو للشاغل الذي يريد إستعادة المحل منه السكن الذي يتخلى عنه بفضل إستعمال ذلك الحق.

ويجب عليه أن يخبر مالك السكن بالقيام بالدعوى بعقد غير قضائي أو برسالة موصى عليها مع الإخطار بالإستلام في مثل الأجل المنصوص عليه في المادة 531. ولا يجوز لمالك السكن أن يتعرض لهذا المستأجر الجديد أو الشاغل إلا إذا أدلى بأسباب جدية وشرعية.
وإذا ظهر له أن يستعمل هذا الحق فيجب عليه أن يرفع دعواه لدى المحكمة المختصة في أجل 15 يوما

tion compétente dans un délai de quinze jours à dater de la notification précitée.

من يوم التبليغ المشار إليه وإلا سقطت دعواه.

Cette notification doit, à peine de nullité, indiquer que, faute par le propriétaire d'avoir saisi la juridiction compétente dans le délai de quinze jours, il est forclos.

ويجب أن يبين هذا التبليغ، تحت طائلة البطلان أن المالك إذا لم يرفع دعواه لدى المحكمة المختصة في ظرف 15 يوما تسقط دعواه.

Le nouvel occupant a le titre d'occupant de bonne foi.

ويعتبر الشاغل الجديد كشاغل ذي نية حسنة.

Art. 533– Le droit au maintien dans les lieux n'est pas opposable au propriétaire de nationalité algérienne qui veut reprendre son immeuble pour l'habiter lui-même lorsqu'il appartient à l'une des catégories suivantes :

– locataires ou occupants évincés en application des articles 529, 530, 531, et 532 du présent code,

– personnes qui occupent des locaux ayant fait l'objet, soit d'une interdiction d'habiter, soit d'un arrêté de péril prescrivant la réparation ou la démolition de l'immeuble menaçant ruine dans lequel ils sont situés, ou qui occupent des locaux situés dans les immeubles acquis ou expropriés, à la suite d'une déclaration publique.

Cependant, aucun de ces bénéficiaires ne peut exercer ce droit de reprise sur un logement s'il est propriétaire, dans la même agglomération, d'un autre local libre de tout locataire ou occu-

المادة 533 : لا يحتج بحق البقاء في الأمكنة على المالك الذي يتمتع بالجنسية الجزائرية والذي يريد أن يسترد عقاره ليسكنه هو بنفسه إذا كان من صنف الأشخاص التالية :

– المستأجرون أو الشاغلون المحرمون بمقتضى المواد 529 و530 و531 و532 من هذا القانون،

– الأشخاص الذين يشغلون محلات منع السكن فيها أو كانت موضوع قرار بالخطر يأمر بترميم أو بهدم العقار الذي يخشى انهدامه والذي توجد به تلك المحلات أو الأشخاص الذين يشغلون محلات موجودة بالعقارات التي اكتسبت أو انتزعت ملكيتها من أجل المنفعة العامة غير أن هؤلاء المنتفعين لا يمكن لأحد منهم أن ينتفع بحق الإستعادة لمسكن إذا كان يملك بنفس البلدة محلا خاليا من كل مكتر أو شاغل وملائما لحاجياته وحاجيات أسرته.

pant et correspondant à ses besoins et à ceux de sa famille.
Le propriétaire doit prévenir, suivant les usages locaux et au moins six mois à l'avance, par acte extra-judiciaire ou lettre recommandée avec accusé de réception, le locataire ou l'occupant dont il se propose de reprendre le local; ledit acte ou la lettre recommandée doivent, à peine de nullité :

– indiquer que le droit de reprise est exercé en vertu du présent article,

– préciser la catégorie dans laquelle se trouve le propriétaire,

– fournir toutes les indications utiles permettant au locataire de vérifier le bien-fondé de la demande.
Le juge doit toujours apprécier les contestations qui lui sont soumises au jour de la signification de l'acte extra-judiciaire ou de la lettre recommandée avec accusé de réception.

وعلى المالك أن يخطر حسب العرف المحلي وعلى الأقل بستة أشهر مسبقا بمقتضى عقد غير قضائي أو رسالة موصى عليها مع الإخطار بالإستلام المستأجر أو الشاغل الذي عزم على أن يسترد منه المحل.
والعقد المذكور أو الرسالة الموصى عليها يجب لكي لا يكونا باطلين :

– أن يشيرا إلى حق الاستعادة إنما يمارس بمقتضى هذه المادة،

– وأن يحددا الصنف الذي ينتمي إليه المالك،

– وأن يقدما كل البيانات المفيدة التي تمكن المستأجر من تحقيقه لصحة الطلب.
وعلى القاضي في كل حالة أن يقدر الاعتراضات التي تطرح لديه باعتبار يوم تبليغ العقد القضائي أو الرسالة الموصى عليها مع الإخطار بالاستلام.

Art. 534– Lorsqu'il est établi par le locataire ou l'occupant que le propriétaire invoque le droit de reprise, non pour satisfaire un intérêt légitime, mais dans l'intention de nuire au locataire ou à l'occupant ou d'éluder les dispositions du présent code, le juge doit refuser au propriétaire l'exercice de ce droit.

المادة 534 : يجب على القاضي أن يرفض للمالك استعمال حق الإستعادة إذا أثبت المكتري أو شاغل المحل أن المالك يطلب حق الإستعادة لا من أجل تلبية رغبة مشروعة ولكن بنية الإضرار بهما أو بقصد التهرب والتملص من أحكام هذا القانون.

Art. 535– Le droit de reprise reconnu

المادة 535 : إن حق الاستعادة الذي

au propriétaire par les articles 529, 530, 531, 532 et 533 du présent code, ne peut être exercé contre celui qui occupe un local dans lequel il exerce, au vu et au su du propriétaire et avec son accord, au moins tacite, sa profession.

تقرره المواد 529 و530 و531 و532 و533 من هذا القانون للمالك لا يستعمل ضد من يشغل محلا يستعمله لمهنته على مرأى ومسمع من المالك أو على الأقل بموافقته الضمنية.

Art. 536– En cas de pluralité de locaux loués ou occupés dans le même immeuble et sensiblement équivalents susceptibles d'être repris, le propriétaire est tenu d'exercer son droit de reprise sur celui qui est occupé par le plus petit nombre de personnes. En cas d'égalité du nombre des occupants, le propriétaire doit exercer son droit de reprise sur le local occupé par le locataire ou l'occupant le moins ancien dans les lieux.

المادة 536 : يجب على المالك في حالة تعدد المحلات المستأجرة المشغولة في مبنى واحد المتعادلة على نحو ظاهر والقابلة للاستعادة أن يستعمل حقه في استعادة المكان المشغول بأقل عدد من السكان وفي حالة تساوي عدد الشاغلين للمحلات يجب على المالك أن يستعمل حقه في الاستعادة على المحل المشغول من طرف المكتري أو الشاغل الأقل أقدمية.

Art. 537– Le droit au maintien dans les lieux n'est opposable ni au propriétaire ayant fait construire un logement sans avoir pu l'occuper immédiatement, ni au propriétaire ou locataire principal obligé de quitter provisoirement son logement qu'il a loué ou sous-loué, sous la condition écrite et acceptée par le teneur, qu'il pourrait reprendre les lieux à sa demande.

المادة 537 : لا يحتج بحق البقاء في الأمكنة ضد المالك الذي بنى محل سكن يمكنه أن يشغله فورا ولا ضد المالك أو المستأجر الأصلي الذي تحتم عليه أن يتخلى بصفة مؤقتة عن سكناه الذي أجره لمستأجر أصلي أو مستأجر فرعي على شرط مكتوب ومقبول من طرف المستأجر أنه يمكنه استعادة الأمكنة متى شاء.

Chapitre II
Du prêt à usage

الفصل الثاني
العارية

Art. 538– Le prêt à usage est un contrat par lequel le prêteur s'oblige à

المادة 538 : العارية عقد يلتزم بمقتضاه المعير أن يسلم المستعير

شيئا غير قابل للاستهلاك ليستعمله بلا عوض لمدة معينة أو في غرض معين على أن يرده بعد الاستعمال.

remettre à l'emprunteur une chose non consomptible pour s'en servir gratuitement pendant un certain temps ou pour un usage déterminé, à charge de la restituer après s'en être servi.

– قضية رقم 28121 بين (ق ي) و (م مصلحة س) قرار 21–03–1983 م ق سنة 1989، عدد 1، ص 174، 175 و176
– قرار المحكمة العليا :
إذا كان المشرع قد عرف العارية بأنها عقد يلزم بمقتضاه المعير أن يسلم المستعير شيئا غير قابل للإستهلاك ليستعمله بلا عوض لمدة معينة أو في غرض معين على أن يرده بعد الإستعمال. فإن أي تأويل أو تفسير يخالف هذا المبدأ يعتبر مخطئا.
إذا كان المطعون ضده اعترف بأن الطاعن أعاره السكن المتنازع عليه لمدة 13 شهرا، فإن القرار الذي إعتبر أن المطعون ضده شاغلا عن حسن نية دون تبرير مصدر حسن نيته يكون قد تناقض في تعليله ولم يوفق بين المبدأ القانوني المذكور وبين ما قضى به من مقتضيات.
إن الشخص الذي يجعل تحت تصرفه السكن على وجه الإعارة والإحسان ثم يسعى ليصبح مستفيدا بدلا من أحسن إليه لا يمكن بأي وجه إعتباره ذا نية حسنة. والحكم بخلاف هذا المبدأ من قضاة الموضوع، يستوجب نقض القرار الذي بعد إلغائه الحكم المستأنف قضى من جديد برفض دعوى الطاعن.

القسم الأول
إلتزامات المعير

Section I
Des obligations du prêteur

المادة 539 : يلتزم المعير أن يسلم المستعير الشيء المعار بالحالة التي يكون عليها وقت انعقاد العارية وأن يتركه للمستعير طول مدة العارية.

Art. 539– Le prêteur est tenu de remettre à l'emprunteur la chose prêtée dans l'état où elle se trouve au moment de la conclusion du prêt et de la laisser entre ses mains pendant la durée du contrat.

المادة 540 : إذا اضطر المستعير إلى الإنفاق للمحافظة على الشيء أثناء

Art. 540– Si, pendant la durée du prêt, l'emprunteur a été obligé de faire des

dépenses nécessaires et urgentes pour la conservation de la chose, le prêteur doit les lui rembourser.
En cas de dépenses utiles, les dispositions relatives aux dépenses faites par le possesseur de mauvaise foi sont applicables.

العارية فالمعير ملزم برد ما أنفقه المستعير من مصاريف.

أما المصاريف النافعة فتجري عليها الأحكام الخاصة بالمصاريف التي ينفقها حائز الشيء وهو سيئ النية.

Art. 541– Le prêteur n'est tenu de la garantie d'éviction de la chose prêtée que lorsqu'il y a une convention de garantie ou qu'il a délibérément dissimulé la cause de l'éviction.
Il n'est pas tenu non plus de la garantie des vices cachés. Toutefois, s'il a délibérément dissimulé le vice de la chose, ou s'il a garanti que celle-ci en est exempte, il est tenu d'indemniser l'emprunteur de tout préjudice que ce dernier a subi de ce chef.

المادة 541 : لا ضمان على المعير في استحقاق الشيء المعار إلا أن يكون هناك اتفاق على الضمان أو يكون المعير قد تعمد إخفاء سبب نزع اليد.
ولا ضمان عليه كذلك في العيوب الخفية، غير أنه إذا تعمد إخفاء العيب أو إذا ضمن سلامة الشيء منه، لزمه تعويض المستعير عن كل ضرر يسببه ذلك.

Section II
Des obligations de l'emprunteur

القسم الثاني
إلتزامات المستعير

Art. 542– L'emprunteur ne peut se servir de la chose prêtée que de la manière et dans la mesure déterminées par le contrat, par la nature de la chose ou par l'usage à un tiers, même à titre gratuit, sans l'autorisation du prêteur.

Il ne répond pas des modifications ou détériorations qui surviennent à la chose prêtée par suite d'un usage conforme au contrat.

المادة 542 : ليس للمستعير أن يستعمل الشيء المعار إلا على الوجه المعين وبالقدر المحدد، وذلك طبقا لما يبينه العقد أو تقتضيه طبيعة الشيء أو يجري به العرف.
ولا يجوز له دون إذن المعير أن يتنازل عن الاستعمال للغير ولو تبرعا.
ولا يكون مسؤولا عما يلحق الشيء من تغيير أو تلف يسببه الاستعمال الذي تبيحه العارية.

Art. 543– L'emprunteur n'a pas le droit de répéter les dépenses qu'il a dû faire pour user de la chose prêtée. Il est tenu des frais nécessaires pour l'entretien habituel de la chose.

Il peut enlever de la chose prêtée toute installation dont il l'a pourvue à condition de remettre la chose dans son état antérieur.

المادة 543 : لا يجوز للمستعير أن يسترد المصروفات التي أنفقها لاستعمال الشيء المعار. وهو مكلف بالنفقة اللازمة لصيانة الشيء صيانة معتادة.

وله أن ينزع من الشيء المعار كل ما يكون قد أضافه إليه على أن يعيد الشيء إلى حالته الأصلية.

Art. 544– L'emprunteur doit apporter à la conservation de la chose prêtée, la diligence qu'il apporte à sa propre chose, à condition que cette diligence ne soit pas inférieure à celle d'un bon père de famille.

En tout cas, il répond de la perte de la chose prêtée provenant d'un cas fortuit ou d'une force majeure, s'il lui était possible d'éviter cette perte en employant sa propre chose ou si, ne pouvant conserver que celle-ci ou la chose prêtée, il a préféré sauver la sienne.

المادة 544 : على المستعير أن يبذل في المحافظة على الشيء العناية التي يبذلها في المحافظة على ماله بشرط أن لا يكون اهتمامه به أدنى من عناية الرجل المعتاد.

و في كل حال يكون ضامنا لهلاك الشيء عن حادث مفاجئ أو قوة قاهرة أو كان في وسعه أن يتحاشاه باستعمال شيء من ملكه الخاص، أو كان بين أن ينقذ شيئا مملوكا له أو الشيء المعار فاختار أن ينقذ ما يملكه.

Art. 545– L'emprunteur doit, à la fin du prêt, restituer la chose reçue dans l'état où elle se trouve et ce sans préjudice de sa responsabilité du chef de la perte ou de la détérioration.
Sauf convention contraire, la restitution doit être effectuée dans le lieu où l'emprunteur a reçu la chose.

المادة 545 : متى انتهت العارية وجب على المستعير أن يرد الشيء الذي تسلمه بالحالة التي يكون عليها وذلك دون إخلال بمسؤوليته عن الهالك أو التلف. ويجب رد الشيء في المكان الذي يكون المستعير قد تسلمه فيه ما لم يوجد اتفاق يقضي بغير ذلك.

القسم الثالث

إنتهاء العارية

المادة 546 : تنتهي العارية بانقضاء الأجل المتفق عليه، فإذا لم يعين لها أجل انتهت باستعمال الشيء الذي أعير من أجله.

فإن لم يكن هناك سبيل لتعيين مدة العارية جاز للمعير أن يطلب إنهاءها في أي وقت وفي كل حال

يجوز للمستعير أن يرد الشيء المعار قبل انتهاء العارية. غير أنه إذا كان هذا الرد يضر المعير فلا يرغم على قبوله.

المادة 547 : يجوز للمعير أن يطلب في أي وقت إنهاء العارية في الأحوال الآتية :

– إذا عرضت له حاجة عاجلة للشيء لم تكن متوقعة،

– إذا أساء المستعير استعمال الشيء أو قصر في الاحتياط الواجب للمحافظة عليه،

– إذا أعسر المستعير بعد انعقاد العارية أو كان معسرا قبل ذلك دون علم من المعير.

المادة 548 : تنتهي العارية بموت أحد الطرفين ما لم يوجد اتفاق يقضي بغير ذلك.

Section III

De l'extinction du prêt

Art. 546– Le prêt à usage prend fin par l'expiration du terme convenu et, à défaut de terme, dès que la chose a servi à l'usage pour lequel elle a été prêtée.

Si la durée du prêt ne peut être déterminée d'aucune manière, le prêteur peut, à tout moment, demander à mettre fin.

Dans tous les cas, l'emprunteur peut restituer la chose prêtée avant la fin du prêt; toutefois, si la restitution est préjudiciable au prêteur, celui-ci ne peut être contraint à l'accepter.

Art. 547– le prêt à usage peut prendre fin, à tout moment, à la demande du prêteur, dans les cas suivants :

– s'il survient au prêteur un besoin urgent et imprévu de la chose,

– si l'emprunteur commet un abus dans l'usage de la chose ou néglige de prendre les précautions nécessaires pour sa conservation,

– si l'emprunteur devient insolvable après la conclusion du prêt ou si son insolvabilité antérieure n'a pas été connue du prêteur.

Art. 548– À défaut de convention contraire, le prêt à usage prend fin au décès de l'une des parties.

TITRE IX
Des contrats portant sur la prestation de services

الباب التاسع
العقود الواردة على العمل

Chapitre I
Du contrat d'entreprise

الفصل الأول
عقد المقاولة

Art. 549– Le contrat d'entreprise est le contrat par lequel l'une des parties s'oblige à exécuter un ouvrage ou à accomplir un travail moyennant une rémunération que l'autre partie s'engage à lui payer.

المادة 549 : المقاولة عقد يتعهد بمقتضاه أحد المتعاقدين أن يصنع شيئا أو أن يؤدي عملا مقابل أجر يتعهد به المتعاقد الآخر.

– قضية رقم 147422 بين (ش و ن ب م) و (ب ع م) قرار 07-01-1997
– قرار المحكمة العليا :
إن القرار المطعون فيه الذي قضى بمراجعة الأسعار المتفق عليها في العقد المبرم بين الطرفين المتنازعين، دون أن يعطي أسبابا موضوعية أو قانونية لتأسيس قضائه يكون قد أخطأ، مما يتعين نقضه.

Section I
Des obligations de l'entrepreneur

القسم الأول
إلتزامات المقاول

Art. 550– L'entrepreneur peut s'engager à fournir uniquement son travail, à charge par l'auteur de la commande de fournir la matière sur laquelle ou à l'aide de laquelle l'entrepreneur accomplit ce travail.
Il peut s'engager à fournir la matière en même temps que le travail.

المادة 550 : يجوز للمقاول أن يقتصر على التعهد بتقديم عمله فحسب على أن يقدم رب العمل المادة التي يستخدمها أو يستعين بها في القيام بعمله.

كما يجوز أن يتعهد المقاول بتقديم العمل والمادة معا.

Art. 551– Si l'entrepreneur s'oblige à fournir tout ou partie de la matière qui

المادة 551 : إذا تعهد المقاول بتقديم مادة العمل كلها أو بعضها كان

constitue l'objet de son travail, il répond de la bonne qualité de cette matière et doit la garantir envers l'auteur de la commande.

مسؤولا عن جودتها وعليه ضمانها لرب العمل.

Art. 552– Si la matière est fournie par l'auteur de la commande, l'entrepreneur est tenu de veiller à sa conservation, d'observer les règles de l'art on s'en servant, de rendre compte à l'auteur de la commande de l'emploi qu'il en fait et de lui en restituer le reste. Si une partie en devient inutilisable par suite de sa négligence ou de l'insuffisance de sa capacité professionnelle, il est tenu de restituer à l'auteur de la commande la valeur de cette partie.
L'entrepreneur doit, à défaut de convention ou d'usage professionnel contraire, apporter à ses frais l'outillage et les fournitures accessoires nécessaires pour l'exécution du travail.

المادة 552 : إذا كان رب العمل هو الذي قدم المادة فعلى المقاول أن يحرص عليها ويراعي أصول الفن في استخدامه لها وأن يؤدي حسابا لرب العمل عما استعملها فيه ويرد إليه ما بقي منها فإذا صار شيء من هذه المادة غير صالح للاستعمال بسبب إهماله أو قصور كفايته الفنية فهو ملزم برد قيمة هذا الشيء لرب العمل.
وعلى المقاول أن يأتي بما يحتاج إليه في إنجاز العمل من آلات وأدوات إضافية ويكون ذلك على نفقته، هذا ما لم يقض الاتفاق أو عرف الحرفة بغير ذلك.

Art. 553– Si, au cours de l'exécution du travail, il est établi que l'entrepreneur l'exécute d'une manière défectueuse ou contraire à la convention, l'auteur de la commande peut le sommer de modifier le mode d'exécution durant un délai raisonnable qu'il lui fixe. Passé ce délai sans que l'entrepreneur revienne au mode régulier d'exécution, l'auteur de la commande peut, par voie judiciaire soit demander la résiliation du contrat, soit le confier à un autre entrepreneur pour l'exécuter aux frais du premier, conformément

المادة 553 : إذا ثبت أثناء سير العمل أن المقاول يقوم به على وجه معيب أو مناف للعقد جاز لرب العمل أن ينذره بأن يعدل عن طريقة التنفيذ خلال أجل معقول يعينه له، فإذا انقضى الأجل دون أن يرجع المقاول إلى الطريقة الصحيحة جاز لرب العمل أن يطلب إما فسخ العقد، وإما أن يعهد إلى مقاول آخر بإنجاز العمل على نفقة المقاول الأول طبقا لأحكام المادة 180.

aux dispositions de l'article 180.

Art. 554– L'architecte et l'entrepreneur répondent solidairement, pendant dix ans, de la destruction totale ou partielle des travaux de constructions immobilières ou des autres ouvrages permanents, et ce, alors même que la destruction proviendrait de vices du sol.

La garantie prévue par l'alinéa précédent s'étend aux défauts qui existent dans les constructions et ouvrages et qui menacent la solidité et la sécurité de l'ouvrage.

Le délai de dix ans part de la date de la réception définitive de l'ouvrage.

Cet article ne s'applique pas aux recours que l'entrepreneur pourrait exercer contre les sous-traitements.

المادة 554 : يضمن المهندس المعماري والمقاول متضامنين ما يحدث خلال عشر سنوات من تهدم كلي أو جزئي فيما شيداه من مبان أو أقاماه من منشآت ثابتة أخرى ولو كان التهدم ناشئا عن عيب في الأرض.

ويشمل الضمان المنصوص عليه في الفقرة السابقة ما يوجد في المباني والمنشآت من عيوب يترتب عليها تهديد متانة البناء وسلامته.

وتبدأ مدة السنوات العشر من وقت تسلم العمل نهائيا.

ولا تسري هذه المادة على ما قد يكون للمقاول من حق الرجوع على المقاولين الفرعيين.

Art. 555– L'architecte qui s'occupe uniquement d'établir les plans de l'ouvrage sans assumer la surveillance de l'exécution, ne répond que des vices provenant de ses plans.

المادة 555 : إذا اقتصر المهندس المعماري على وضع التصميم دون أن يكلف بالرقابة على التنفيذ لم يكن مسؤولا إلا عن العيوب التي أتت من التصميم.

Art. 556– Est nulle toute clause tendant à exclure ou à limiter la garantie incombant à l'architecte et à l'entrepreneur.

المادة 556 : يكون باطلا كل شرط يقصد به إعفاء المهندس المعماري والمقاول من الضمان أو الحد منه.

Art. 557– Les précédentes actions en garantie se prescrivent par trois ans à partir de la survenance de la destruction ou de la découverte du défaut de l'ouvrage.

المادة 557 : تتقادم دعاوي الضمان المذكور أعلاه بانقضاء ثلاث سنوات من وقت حصول التهدم أو اكتشاف العيب.

Section II
Des obligations du maître d'œuvre

القسم الثاني
إلتزامات رب العمل

Art. 558– Dès que l'entrepreneur a terminé l'ouvrage et l'a mis à la disposition du maître d'ouvrage, celui-ci doit procéder, aussitôt qu'il le peut, à sa réception, selon la pratique suivie dans les affaires. Si, malgré la sommation qui lui en est faite par les voies légales il s'abstient sans juste motif de prendre livraison, l'ouvrage est considéré comme reçu.

المادة 558 : عندما يتم المقاول العمل ويضعه تحت تصرف رب العمل وجب على هذا الأخير أن يبادر إلى تسلمه في أقرب وقت ممكن بحسب ما هو جار في المعاملات. فإذا امتنع دون سبب مشروع عن التسلم رغم دعوته إلى ذلك بإنذار رسمي اعتبر أن العمل قد سلم إليه.

Art. 559– Le prix de l'ouvrage est payable lors de la livraison, à moins d'usage ou de convention contraire.

المادة 559 : تدفع الأجرة عند تسلم العمل إلا إذا اقتضى العرف أو الإتفاق خلاف ذلك.

Art. 560– Lorsqu'un contrat est conclu selon un devis à base unitaire et qu'il apparaît au cours du travail qu'il est nécessaire, pour l'exécution du plan convenu, de dépasser sensiblement des dépenses prévues par le devis, l'entrepreneur est tenu d'en aviser immédiatement le maître de l'ouvrage en lui signalant l'augmentation escomptée du prix; faute de quoi, il perd son droit de réclamer la restitution des frais effectués.

المادة 560 : إذا أبرم عقد بمقتضى مقايسة على أساس الوحدة وتبين في أثناء العمل أنه من الضروري لتنفيذ التصميم المتفق عليه مجاوزة المقايسة المقدرة مجاوزة محسوسة وجب على المقاول أن يخطر في الحال رب العمل بذلك مبينا مقدار ما يتوقعه من زيادة في الثمن. فإن لم يفعل سقط حقه في استرداد ما جاوز به قيمة المقايسة من نفقات.

S'il est nécessaire, pour l'exécution du plan, de dépasser considérablement le devis, le maître de l'ouvrage peut se désister du contrat et arrêter l'exécu-

فإذا اقتضت الضرورة مجاوزة المقايسة لتنفيذ التصميم المتفق عليه مجاوزة جسيمة جاز لرب العمل أن يتحلل من العقد ويوقف

tion, à condition de le faire sans délai et de rembourser à l'entrepreneur la valeur des travaux exécutés, estimés conformément aux clauses du contrat, sans être tenu de le dédommager du gain qu'il aurait réalisé s'il avait achevé le travail.

التنفيذ على أن يكون ذلك دون إبطاء، مع إيفاء المقاول قيمة ما أنجزه من الأعمال، مقدرة وفقا لشروط العقد، دون أن يعوضه عما كان يستطيع كسبه لو أنه أتم العمل.

Art. 561– Lorsque le contrat est conclu à un prix forfaitaire d'après un plan convenu avec le maître de l'ouvrage, l'entrepreneur ne peut réclamer aucune augmentation de prix alors même que des modifications ou des additions auraient été apportées au plan, à moins que ces modifications ou additions ne soient dues à une faute du maître de l'ouvrage ou qu'elles n'aient été autorisées par lui et leur prix convenu avec l'entrepreneur.

المادة 561 : إذا أبرم العقد بأجر جزافي على أساس تصميم اتفق عليه مع رب العمل فليس للمقاول أن يطالب بأية زيادة في الأجر ولو حدث في هذا التصميم تعديل أو إضافة إلا أن يكون ذلك راجعا إلى خطأ من رب العمل أو يكون مأذونا به منه واتفق مع المقاول على أجره.

Cet accord doit être constaté par écrit à moins que le contrat lui-même n'est été conçu verbalement.

يجب أن يحصل هذا الاتفاق كتابة، إلا إذا كان العقد الأصلي ذاته قد اتفق عليه مشافهة.

Lorsque, par suite d'événements exceptionnels, qui ont un caractère général et qui étaient imprévisibles lors de la conclusion du contrat, l'équilibre économique entre les obligations respectives du maître de l'ouvrage et de l'entrepreneur est rompu et que la base financière du contrat d'entreprise disparu en conséquence, le juge peut accorder une augmentation du prix ou prononcer la réalisation du contrat.

غير أنه إذا انهار التوازن الاقتصادي بين التزامات كل من رب العمل والمقاول بسبب حوادث استثنائية عامة لم تكن في الحسبان وقت التعاقد، وتداعى بذلك الأساس الذي قام عليه التقدير المالي لعقد المقاولة، جاز للقاضي أن يحكم بزيادة الأجرة أو بفسخ العقد.

- قضية رقم 144112 بين (ع م) و (ب ف) قرار في 18-06-1997 م.ق سنة 1997، عدد 1، ص 21، 22، 23

- قرار المحكمة العليا :

من المقرر قانونا أنه" إذا أبرم عقد بأجر جزافي على أساس تصميم أتفق عليه مع رب العمل، فليس للمقاول أن يطالب بأية زيادة في الأجر ولو حدث في هذا التصميم تعديلا أو إضافة.

وأنه يجب أن يحصل هذا الإتفاق كتابة إلا إذا كان العقد الأصلي ذاته قد اتفق عليه شفاهية"ولما كان ثابتا أن قضاة الموضوع بقضائهم على الطاعنة بدفع مبلغ إضافي نظرا لتوسيع الأشغال المتفق عليها في العقد الأصلي في حين كان لزاما على المقاول عند توسيع تلك الأشغال في وقت لاحق أن يدرجها كتابة حسب العقد الأصلي.

- قضية رقم 61489 بين (ب م) و (ن ص) قرار في 13-06-1990 م.ق سنة 1991، عدد 4، ص 65، 66 و67

- قرار المحكمة العليا :

من المقرر قانونا أن المقاولة عقد يتعهد بمقتضاه أحد المتعاقدين أن يصنع شيئا أو أن يؤدي عملا مقابل أجر يتعهد به المتعاقد الآخر ومن ثم فإن القضاء بما يخالف هذا المبدأ يعد مخالفا للقانون.

لما كان الثابت في قضية الحال أن أحد طرفي العقد قصر في تنفيذ إلتزاماته ومن ثم فإن القضاة عندما أمروا بإلغاء العقد المبرم بين الطرفين بدلا من أن يحكموا على الطرف المخل بإتمام التزاماته يكونون بقضائهم كما فعلوا قد خالفوا القانون.

ومتى كان كذلك استوجب نقض القرار المطعون فيه.

المادة 562 : إذا لم يحدد الأجر سلفا وجب الرجوع في تحديده إلى قيمة العمل ونفقات المقاول.

Art. 562– Si le prix n’a pas été fixé d’avance, il doit être déterminé suivant la valeur du travail et les dépenses de l’entrepreneur.

المادة 563 : يستحق المهندس المعماري أجرا مستقلا عن وضع التصميم وعمل المقايسة وآخر عن إدارة الأعمال.

وتحدد الأجرة وفقا للعقد.

غير أنه إذا لم يتم العمل بمقتضى التصميم الذي وضعه المهندس وجب تقدير الأجرة بحسب الزمن الذي

Art. 563– L’architecte a droit à des horaires distincts pour la confection du plan et du devis et pour la direction des travaux.

Ces honoraires sont fixés par le contrat.

Toutefois, si le travail n’est pas exécuté d’après les plans établis par l’ar-

chitecte, les honoraires doivent être estimés proportionnellement au temps consacré à leur confection, en tenant compte de la nature du travail.

Section III
De la sous-traitance

Art. 564– L'entrepreneur peut confier l'exécution du travail, en tout ou en partie, à un sous-traitant, s'il n'en est pas empêché par une clause du contrat ou si la nature du travail ne suppose pas un appel à ses aptitudes personnelles.
Mais il demeure, dans ce cas, responsable envers le maître de l'ouvrage du fait du sous-traitant.

Art. 565– Les sous-traitants et les ouvriers qui travaillent pour le compte de l'entrepreneur à l'exécution de l'ouvrage, ont une action directe contre le maître de l'ouvrage jusqu'à concurrence des sommes dont il est débiteur envers l'entrepreneur principal au moment où l'action est intentée. Cette action appartient également aux ouvriers des sous-traitants à l'égard de l'entrepreneur principal que du maître de l'ouvrage.
Ils ont, en cas de saisie-arrêt pratiquée par l'un d'eux entre les mains du maître de l'ouvrage ou de l'entrepreneur principal, un privilège, au prorata de leurs droits respectifs, sur les sommes dues à l'entrepreneur princi-

استغرقه وضع التصميم مع مراعاة طبيعة هذا العمل.

القسم الثالث
المقاولة الفرعية

المادة 564 : يجوز للمقاول أن يوكل تنفيذ العمل في جملته أو في جزء منه إلى مقاول فرعي إذا لم يمنعه من ذلك شرط في العقد أو لم تكن طبيعة العمل تفترض الاعتماد على كفاءته الشخصية.

ولكن يبقى في هذه الحالة مسؤولا عن المقاول الفرعي تجاه رب العمل.

المادة 565 : يكون للمقاولين الفرعيين والعمال الذين يشتغلون لحساب المقاول في تنفيذ العمل، حق مطالبة رب العمل مباشرة بما يجاوز القدر الذي يكون مدينا به للمقاول الأصلي وقت رفع الدعوى، ويكون لعمال المقاول الفرعي مثل هذا الحق تجاه كل من المقاول الأصلي ورب العمل.

ولهم في حالة توقيع الحجز من أحدهم على ما تحت يد رب العمل أو المقاول الأصلي امتياز على المبالغ المستحقة للمقاول الأصلي أو للمقاول الفرعي وقت توقيع الحجز. ويكون الامتياز لكل منهم بنسبة

pal ou au sous-traitant au moment de la saisie-arrêt. Ces sommes peuvent leur être payées directement.
Les droits des sous-traitants et ouvriers prévus par cet article, priment ceux de la personne à laquelle l'entrepreneur a cédé sa créance envers le maître de l'ouvrage.

حقه، ويجوز أداء هذه المبالغ إليهم مباشرة.

وحقوق المقاولين الفرعيين والعمال المقررة بمقتضى هذه المادة، مقدمة على حقوق الشخص الذي تنازل له المقاول عن دينه تجاه رب العمل.

Section IV
De l'extinction du contrat d'entreprise

القسم الرابع
انقضاء عقد المقاولة

Art. 566– Le maître de l'ouvrage peut, à tout moment avant l'achèvement de l'ouvrage, dénoncer le contrat et en arrêter l'exécution, à condition de dédommager l'entrepreneur de toutes les dépenses qu'il a faites, des travaux qu'il a accomplis et du gain qu'il aurait pu réaliser s'il avait terminé l'ouvrage.

Toutefois, le tribunal peut réduire le montant de la réparation dû à l'entrepreneur à raison du gain manqué, si les circonstances rendent cette réduction équitable. Il doit notamment en réduire ce que l'entrepreneur aurait économisé par suite de la dénonciation du contrat par le maître de l'ouvrage et ce qu'il aurait gagné par un emploi différent de son temps.

المادة 566 : يمكن لرب العمل أن يتحلل من العقد ويوقف التنفيذ في أي وقت قبل إتمامه. على أن يعوض المقاول عن جميع ما أنفقه من المصروفات، وما أنجزه من الأعمال وما كان يستطيع كسبه لو أنه أتم العمل.

غير أنه يجوز للمحكمة أن تخفض مبلغ التعويض المستحق عما فات المقاول من كسب إذا كانت الظروف تجعل هذا التخفيض عادلا، ويتعين عليها بوجه خاص أن ينقص منه ما يكون المقاول قد اقتصده من جراء تحلل رب العمل من العقد وما يكون قد كسبه باستخدام وقته في أمر آخر.

Art. 567– Le contrat d'entreprise prend fin si l'exécution du travail qui

المادة 567 : ينقضي عقد المقاول باستخدام تنفيذ العمل المعقود

en fait l'objet devient impossible.

عليه.

Art. 568– Si l'ouvrage périt par suite d'un cas fortuit ou de force majeur avant la livraison au maître de l'ouvrage, l'entrepreneur ne peut réclamer ni le prix de son travail, ni le remboursement de ses dépenses. La perte de la matière est à la charge de celle des parties qui l'a fournie.

المادة 568 : إذا هلك الشيء بسبب حادث مفاجئ قبل تسليمه لرب العمل فليس للمقاول أن يطالب لا بثمن عمله ولا برد نفقاته، ويكون هلاك المادة على من قام بتوريدها من الطرفين.

Toutefois, si l'entrepreneur a été mis en demeure de délivrer l'ouvrage ou si l'ouvrage a péri ou s'est détérioré avant la livraison par la faute de l'entrepreneur, ce dernier est tenu de dédommager le maître de l'ouvrage.

أما إذا كان المقاول قد أعذر بتسليم الشيء أو كان هلاك الشيء أو تلفه قبل التسليم راجعا إلى خطئه، وجب عليه أن يعوض رب العمل.

Si c'est le maître de l'ouvrage qui a été mis en demeure de prendre livraison de l'ouvrage ou si l'ouvrage a péri ou s'est détérioré par la faute du maître de l'ouvrage ou à cause du vice de la matière fournie par lui, il en supporte la perte et doit à l'entrepreneur sa rémunération ainsi que la réparation du préjudice subi s'il y a lieu.

فإذا كان رب العمل هو الذي أعذر بأن يتسلم الشيء أو كان هلاك الشيء أو تلفه راجعا إلى خطأ منه أو إلى عيب في المادة التي قام بتوريدها كان هلاك المادة عليه وكان للمقاول الحق في الأجرة وفي إصلاح الضرر عند الاقتضاء.

Art. 569– Le contrat d'entreprise est dissous par le décès de l'entrepreneur si ses aptitudes personnelles ont été prises en considération lors de la conclusion du contrat. Dans le cas contraire, le contrat n'est pas dissous de plein droit et le maître de l'ouvrage ne peut, en dehors des cas auxquels s'applique l'article 552, 2ème alinéa, le

المادة 569 : ينقضي عقد المقاول إذا أخذت بعين الاعتبار مؤهلاته الشخصية وقت التعاقد وإن كان الأمر خلاف ذلك فإن العقد لا ينتهي تلقائيا ولا يجوز لرب العمل فسخه في غير الحالات التي تطبق فيها المادة 552 الفقرة الثانية إلا إذا لم تتوفر في ورثة المقاول الضمانات الكافية لحسن تنفيذ العمل.

résilier que si les héritiers de l’entrepreneur n’offrent pas les garanties suffisantes pour la bonne exécution de l’ouvrage.

Art. 570– En cas de dissolution du contrat par suite de décès de l’entrepreneur, le maître de l’ouvrage est tenu de payer à la succession la valeur des travaux accomplis et dépenses effectuées en vue de l’exécution du reste, et ce, dans la mesure où ces travaux et ces dépenses lui sont utiles. Le maître de l’ouvrage peut, de son côté, demander la remise moyennant une indemnité équitable, des matériaux préparés et des plans dont l’exécution a commencé.

Ces dispositions s’appliquent également si l’entrepreneur qui a commencé l’exécution de l’ouvrage, ne peut plus l’achever pour une cause indépendante de sa volonté.

المادة 570 : إذا انقضى العقد بموت المقاول وجب على رب العمل أن يدفع للتركة قيمة ما تم من الأعمال وما أنفق لتنفيذ ما لم يتم. وذلك بقدر النفع الذي يعود عليه من هذه الأعمال والنفقات.

ويجوز لرب العمل في نظيره ذلك أن يطالب بتسليم الموارد التي تم إعدادها والرسوم التي بدئ في تنفيذها، على أن يدفع عنها تعويضا عادلا.

وتسري هذه الأحكام أيضا إذا بدأ المقاول في تنفيذ العمل ثم أصبح عاجزا عن إتمامه لسبب خارج عن إرادته.

Chapitre I bis
Du contrat de management

الفصل الأول مكرر
عقد التسيير

Section I
Du contrat de management

القسم الأول
عقد التسيير

Article 1er– Le contrat de management est le contrat par lequel un partenaire qui jouit d'une réputation bien établie, dénommé gestionnaire, s'engage à gérer au nom et pour le compte d'une entreprise publique ou d'une société d'économie mixte, moyennant rémunération, tout ou partie du patrimoine de cette dernière, en y apportant son label, selon ses normes et standards et à la faire bénéficier de ses réseaux de promotion et de vente.

المادة الأولى : عقد التسيير هو العقد الذي يلتزم بموجبه متعامل يتمتع بشهرة معترف بها، يسمى مسيرا، إزاء مؤسسة عمومية اقتصادية أو شركة مختلطة الاقتصاد، بتسيير كل أملاكها أو بعضها، باسمها ولحسابها مقابل أجر فيضفي عليها علامته حسب مقاييسه ومعاييره، ويجعلها تستفيد من شبكاته الخاصة بالترويج والبيع.

Section II
Des obligations de l'entreprise publique ou de la société d'économie mixte

القسم الثاني
إلتزامات المؤسسة العمومية أو الشركة المختلطة الإقتصاد

Art. 2– L'entreprise publique économique ou la société d'économie mixte s'oblige à conserver le bien géré en bon état pendant la durée de l'exploitation et à le garder libre de tout engagement à l'exception de ceux qui n'affectent pas son bon fonctionnement.

المادة 2 : تلتزم المؤسسة العمومية الإقتصادية أو الشركة المختلطة الإقتصاد بالمحافظة على الملك المسير في حالة جيدة طوال مدة الإستعمال، وبقاء هذا الملك حرا من أي إلتزام ما عدا الإلتزامات التي لا تضر بحسن سيره.

Art. 3– L'entreprise publique économique ou la société d'économie

المادة 3 : تضع المؤسسة العمومية الإقتصادية أو الشركة المختلطة

mixte met à la disposition du gestionnaire tous les moyens nécessaires à l'accomplissement de sa mission et doit contracter toutes les assurances de nature à garantir la conservation et la préservation du bien géré.

الإقتصاد تحت تصرف المسير الوسائل اللازمة لأداء مهمته، وتعقد جميع التأمينات التي تحفظ وتصون الملك المسير.

Section III
Des obligations du gestionnaire

القسم الثالث
إلتزامات المسير

Art. 4– Le gestionnaire s'engage à visiter l'optimisation de la rentabilité économique et financière du bien, ainsi que la conquête de marchés extérieurs par, notamment, la valorisation des produits et des services fournis.

المادة 4 : يلتزم المسير بتحسين المردودية الإقتصادية والمالية للملك واقتحام الأسواق الخارجية لا سيما عن طريق رفع شأن المنتوجات والخدمات المقدمة.

Art. 5– Le gestionnaire doit gérer le bien conformément au niveau requis, il doit mettre en œuvre les moyens nécessaires et prévoir toutes les activités qui découlent d'une façon générale et habituelle du type d'exploitation objet du contrat.

المادة 5 : يجب على المسير أن يسير الملك طبقا للمستوى المطلوب، كما يجب عليه أن يستخدم الوسائل اللازمة ويتوخى جميع الأنشطة التي تترتب عادة على نوع الاستغلال محل العقد.

Art. 6– Le gestionnaire est tenu de souscrire l'ensemble des assurances le garantissant contre les conséquences pécuniaires de la responsabilité civile professionnelle qu'il pourrait encourir en raison des dommages corporels, moraux et matériels causés à des clients, à des prestataires de services ou à des tiers à l'occasion de l'exploitation du patrimoine géré.

المادة 6 : يجب على المسير أن يكتتب جميع التأمينات التي تضمنه من التبعات المالية الناجمة عن المسؤولية المدنية المهنية التي قد يتحملها بسبب الأضرار البدنية والمادية والمعنوية التي قد تصيب الزبائن ومقدمي الخدمات أو الغير من جراء استغلال الملك المسير.

Art. 7– Le gestionnaire est tenu de fournir au propriétaire tous renseignements sur l'exécution du contrat et de lui rendre périodiquement compte de sa gestion.

المادة 7 : يجب على المسير أن يقدم للمالك جميع المعلومات الخاصة بتنفيذ العقد وأن يقدم له تقريرا دوريا عن تسييره.

Art. 8– La rémunération du gestionnaire est fixée dans le contrat; elle doit être conforme aux usages consacrés en la matière.

المادة 8 : يحدد أجر المسير في العقد، ويجب أن يكون مطابقا للأعراف المكرسة في هذا المجال.

Section IV
De la fin du contrat de management

القسم الرابع
إنقضاء عقد التسيير

Art. 9– Le contrat de management prend fin par l'expiration de la durée pour laquelle il a été conclu. Il peut également être dénoncé pour non respect des engagements réciproques.

المادة 9 : ينتهي عقد التسيير بانقضاء المدة التي أبرم من أجلها، ويمكن فسخه لعدم احترام الإلتزامات المتبادلة.

Art. 10– L'une et l'autre des parties peut à tout moment résilier le contrat, à charge pour elle d'indemniser son partenaire du préjudice découlant de cette résiliation.

المادة 10 : يمكن لأحد الطرفين أن يفسخ العقد في أي وقت شريطة أن يعوض المتعامل معه الضرر الناجم عن هذا الفسخ.

Chapitre II
Du mandat

الفصل الثاني
الوكالة

Section I
Des éléments du mandat

القسم الأول
عناصر الوكالة

Art. 571– Le mandat ou procuration est un acte par lequel une personne donne à une autre, le pouvoir de faire

المادة 571 : الوكالة أو الإنابة هو عقد بمقتضاه يفوض شخص شخصا آخر للقيام بعمل شيء لحساب الموكل

quelque chose pour le mandat et en son nom.
Le contrat ne se forme que par l'acceptation du mandataire.

وباسمه.

Art. 572– Sauf disposition contraire, le mandat doit être donné dans la forme requise pour l'acte juridique qui en est l'objet.

المادة 572 : يجب أن يتوفر في الوكالة الشكل الواجب توفره في العمل القانوني الذي يكون محل الوكالة ما لم يوجد نص يقضي بخلاف ذلك.

Art. 573– Le mandat conçu en termes généraux ne spécifiant pas la nature de l'acte juridique qui en est l'objet, ne confère au mandataire que le pouvoir d'accomplir des actes d'administration.
Sont réputés actes d'administration, les baux dont la durée n'excède pas trois ans, les actes de conservation et d'entretien, le recouvrement des créances et l'acquittement des dettes. Il en est de même de tous les actes de dispositions nécessaires à l'administration, tels que la vente des récoltes, des marchandises ou des meubles sujets à dépérissement et l'achat d'articles nécessaires à la conservation ou l'exploitation de la chose objet du mandat.

المادة 573 : إن الوكالة الواردة بألفاظ عامة والتي لا تخصيص فيها حتى لنوع العمل القانوني الحاصل فيه التوكيل لا تخول للوكيل إلا القدرة على تنفيذ العقود الإدارية.

ويعتبر من العقود الإدارية الإيجار لمدة لا تزيد عن ثلاث سنوات وأعمال الحفظ والصيانة واستيفاء الحقوق ووفاء الديون وجميع أعمال التصرف كبيع المحصول، وبيع البضاعة أو المنقولات التي يسرع إليها التلف وشراء ما يستلزم الشيء محل الوكالة من أدوات لحفظه ولاستغلاله.

Art. 574– En dehors des actes d'administration, un mandat spécial est nécessaire, notamment pour conclure une vente, constituer une hypothèque, faire une libéralité, une transaction, un aveu, un compromis ainsi que pour déférer un serment ou défendre en justice.

المادة 574 : لا بد من وكالة خاصة في كل عمل ليس من أعمال الإدارة لا سيما في البيع والرهن والتبرع والصلح والإقرار والتحكيم وتوجيه اليمين والمرافعة أمام القضاء.

Le mandat spécial pour une catégorie déterminée d'actes juridiques est valable, même si l'objet de l'acte n'est pas spécifié, sauf en ce qui concerne les actes à titre gratuit.
Le mandat spécial ne confère au mandataire que le pouvoir d'agir dans les affaires qui y sont spécifiées et leurs suites nécessaires, selon la nature de l'affaire et l'usage.

الوكالة الخاصة في نوع معين من أنواع الأعمال القانونية تصح ولو لم يعين محل هذا العمل على وجه التخصيص، إلا إذا كان العمل من التبرعات.
الوكالة الخاصة لا تخول للوكيل إلا القدرة على مباشرة الأمور المحددة فيها وما تقتضيه هذه الأمور من توابع ضرورية وفقا لطبيعة كل أمر وللعرف الجاري.

Section II
Des effets du mandat

القسم الثاني
آثار الوكالة

Art. 575– Le mandataire est tenu d'exécuter le mandat sans excéder les limites fixées.
Toutefois, il peut les dépasser s'il se trouve dans l'impossibilité d'en aviser le mandat à l'avance et que les circonstances sont telles qu'elles laissent présumer que ce dernier n'aurait pu que donner approbation. Dans ce cas, le mandataire est tenu d'informer immédiatement le mandant qu'il a dépassé les limites de son mandat.

المادة 575 : الوكيل ملزم بتنفيذ الوكالة دون أن يجاوز الحدود المرسومة.
لكن يسوغ له أن يتجاوز الحدود إذا تعذر عليه إخطار الموكل سلفا وكانت الظروف يغلب معها الظن بأنه ما كان يسع الموكل إلا الموافقة على هذا التصرف وعلى الوكيل في هذه الحالة أن يخبر الموكل حالا بتجاوزه حدود الوكالة.

Art. 576– Le mandataire doit toujours, dans l'exécution du mandat, y apporter la diligence d'un bon père de famille.

المادة 576 : يجب دائما على الوكيل أن يبذل في تنفيذه للوكالة عناية الرجل العادي.

Art. 577– Le mandataire est tenu de donner au mandant, tous renseignements nécessaires sur l'état d'exécution de son mandat et de lui en rendre compte.

المادة 577 : على الوكيل أن يوافي الموكل بالمعلومات الضرورية عما وصل إليه في تنفيذ الوكالة وأن يقدم له حسابا عنها.

Art. 578– Le mandataire ne peut pas user, dans son propre intérêt, des biens du mandat.

المادة 578 : لا يجوز للوكيل أن يستعمل مال الموكل لصالح نفسه.

Art. 579– Lorsqu'il y a plusieurs mandataires, ils sont solidairement responsables si le mandat est indivisible ou si le préjudice subi par le mandant est le résultat d'une faute commune. Toutefois, les mandataires, même solidaires, ne répondent pas de ce que leur co-mandataire a fait en dehors ou par abus de son mandat.

Lorsque les mandataires ont été nommés dans le même acte, sans être autorisés à agir séparément, ils sont tenus d'agir collectivement, à moins qu'il ne s'agisse d'actes n'exigeant pas un échange de vues, tels que recevoir un paiement ou s'acquitter d'une dette.

المادة 579 : إذا تعدد الوكلاء كانوا مسؤولين بالتضامن متى كانت الوكالة غير قابلة للانقسام أو كان الضرر الذي أصاب الموكل نتيجة خطأ مشترك. غير أن الوكلاء ولو كانوا متضامنين لا يسألون عما فعله أحدهم متجاوزا حدود الوكالة أو متعسفا في تنفيذها.

وإذا عين الوكلاء في عقد واحد دون أن يرخص في انفرادهم في العمل كان عليهم أن يعملوا مجتمعين إلا إذا كان العمل مما يحتاج فيه إلى تبادل الرأي كقبض الدين أو وفائه.

Art. 580– Le mandataire qui, sans être autorisé, s'est substitué quelqu'un l'exécution du mandat, répond du fait de celui-ci comme si c'était son propre fait. Dans ce cas, le mandataire et son substitué sont tenus solidairement.

Si le mandataire est autorisé à se substituer quelqu'un sans détermination de la personne du substitué, il ne répond que de sa faute dans le choix du substitué ou dans les instructions qu'il lui a données.

Dans les deux cas précédents, le man-

المادة 580 : إذا أناب الوكيل عنه غيره في تنفيذ الوكالة دون أن يكون مرخصا له في ذلك كان مسؤولا عما فعل النائب كما لو كان هذا العمل قد صدر منه هو، ويكون الوكيل ونائبه في هذه الحالة متضامنين في المسؤولية.

أما إذا رخص للوكيل في إقامة نائب عنه دون أن يعين شخص النائب فإن الوكيل لا يكون مسؤولا إلا عن خطئه في اختيار نائبه أو عن خطئه فيما أصدره له من تعليمات.

ويجوز في الحالتين السابقتين

dant et le substitué du mandataire peuvent recourir directement l'un contre l'autre.

للموكل والنائب الوكيل أن يرجع كل منهما مباشرة على الآخر.

Art. 581– Le mandat est un acte à titre gratuit, sauf convention contraire expresse ou tacite résultant de la condition du mandataire.

المادة 581 : الوكالة تبرعية ما لم يتفق على غير ذلك صراحة أو يستخلص ضمنيا من حالة الوكيل.

La rémunération convenue est soumise à l'appréciation du juge à moins qu'elle ne soit libre acquittée après l'exécution du mandat.

فإذا اتفق على أجر للوكالة كان هذا الأجر خاضعا لتقدير القاضي إلا إذا دفع طوعا بعد تنفيذ الوكالة.

Art. 582– Le mandant doit rembourser au mandataire, quel que soit le résultat de l'exécution du mandat, les dépenses faites pour une exécution normale. si l'exécution du mandat exige des avances, le mandant doit, sur la demande du mandataire, verser des avances à ce dernier.

المادة 582 : على الموكل أن يرد للوكيل ما أنفقه في تنفيذ الوكالة تنفيذا معتادا وذلك مهما كان حظ الوكيل من النجاح في تنفيذ الوكالة فإذا اقتضى تنفيذ الوكالة أن يقدم الموكل للوكيل مبالغ للإنفاق منها في شؤون الوكالة وجب على الموكل أن يقدم هذه المبالغ إذا طلب الوكيل ذلك.

Art. 583– Le mandant est responsable du préjudice subi par le mandataire, sans la faute de ce dernier, à l'occasion de l'exécution normale du mandat.

يكون الموكل مسؤولا عما أصاب الوكيل من ضرر دون خطأ منه بسبب تنفيذ الوكالة تنفيذا معتادا.

Art. 584– Lorsque plusieurs personnes nomment un seul mandataire pour une affaire commune, elles sont toutes, sauf stipulation contraire, solidairement tenues envers lui des effets du mandat.

المادة 584 : إذا وكل أشخاص متعددون وكيلا واحدا في عمل مشترك كان جميع الموكلين متضامنين تجاه الوكيل في تنفيذ الوكالة ما لم يتفق على غير ذلك.

Art. 585– Les articles 74 à 77 sur la

المادة 585 : تطبق المواد من 74 إلى 77

représentation sont applicables aux rapports du mandant et du mandataire avec le tiers qui traite avec ce dernier.

الخاصة بالنيابة في علاقات الموكل والوكيل بالغير الذي يتعامل مع الوكيل.

Section III
De la fin du mandat

القسم الثالث
انتهاء الوكالة

Art. 586– Le mandat prend fin par la conclusion de l'affaire ou à l'expiration du terme pour lequel il est donné, comme il prend fin également au décès du mandatant ou du mandataire, par la révocation du mandataire ou par la renonciation du mandant.

المادة 586 : تنتهي الوكالة بإتمام العمل الموكل فيه أو بانتهاء الأجل المعين للوكالة وتنتهي أيضا بموت الموكل أو الوكيل. كما تنتهي الوكالة أيضا بعزل الوكيل أو بعدول الموكل.

Art. 587– Le mandant peut, à tout moment de nonobstant toute convention contraire, révoquer ou restreindre le mandat. Toutefois, si le mandat est rémunéré, le mandant doit indemniser le mandataire du préjudice qu'il éprouve du fait de sa révocation intempestive ou sans justes motifs.

المادة 587 : يجوز للموكل في أي وقت أن ينهي الوكالة أو يقيدها ولو وجد اتفاق يخالف ذلك فإذا كانت الوكالة بأجر فإن الموكل يكون ملزما بتعويض الوكيل عن الضرر الذي لحقه من جراء عزله في وقت غير مناسب أو بغير عذر مقبول.

Art. 588– Le mandataire peut, à tout moment et nonobstant toute convention contraire, renoncer au mandat; la renonciation a lieu au moyen d'une notification faite au mandant. Si le mandat est rémunéré, le mandataire doit indemniser le mandant du préjudice résultant de la renonciation faite intempestivement ou sans justes motifs.

Toutefois, le mandataire ne peut renoncer au mandat donné dans l'intérêt d'un tiers, à moins qu'il n'y ait des

المادة 588 : يجوز للوكيل أن يتنازل في أي وقت عن الوكالة ولو وجد اتفاق يخالف ذلك، ويتم التنازل بإعلانه للموكل فإذا كانت الوكالة بأجر فإن الوكيل يكون ملزما بتعويض الموكل عن الضرر الذي لحقه من جراء التنازل في وقت غير مناسب أو بعذر غير مقبول.

غير أنه لا يجوز للوكيل أن يتنازل عن الوكالة متى كانت صادرة لصالح أجنبي بهذا التنازل وأن يمهله وقتا

كافيا ليتخذ ما يلزم لصيانة مصالحه.

raisons sérieuses justifiant la renonciation et à condition d’en donner avis au tiers en lui accordant un délai suffisant pour pourvoir à la sauvegarde de ses intérêts.

المادة 589 : يجب على الوكيل أن يصل بالأعمال التي بدأها بحيث لا تتعرض للتلف وذلك على أي وجه تنتهي به الوكالة.

وفي حالة انتهاء الوكالة بموت الوكيل يجب على ورثته، إذا توفرت فيهم الأهلية وكانوا على علم بالوكالة، أن يبادروا إلى إخطار الموكل بموت مورثهم وأن يتخذوا من التدابير ما تقتضيه الحال لصالح الموكل.

Art. 589– Quelle que soit la cause d’extinction du mandat, le mandataire doit mettre en état les affaires commencées, de manière à ce qu’elles ne périclitent pas.

Au cas où le mandat s’éteint par la mort du mandataire, ses héritiers doivent, s’ils sont capables et ont eu connaissance du mandat, informer immédiatement le mandant de la mort de leur auteur et pourvoir à ce que les circonstances exigent dans l’intérêt du mandant.

الفصل الثالث
الوديعة

Chapitre III
Du dépôt

المادة 590 : الوديعة عقد يسلم بمقتضاه المودع شيئا منقولا إلى المودع لديه على أن يحافظ عليه لمدة وعلى أن يرده عينا.

Art. 590– Le dépôt est un contrat par lequel le déposant remet une chose mobilière au dépositaire à charge par celui-ci de la garder pendant un temps et de la lui rendre.

– قضية رقم 128623 بين (التعاونية ب أ م) و (بنك ت م) قرار 10–04–1994 م.ق سنة 1996، عدد 1، ص 154، 155 و156
– قرار المحكمة العليا :
من المقرر قانونا أن الوديعة عي عقد يسلم بمقتضاه المودع شيئا منقولا الى المودع لديه على أن يحافظ عليه لمدة ويرده عينا، وليس له أن يستعمله

دون إذن المودع. ولما ثبت –من أوراق القضية الحالية –أن التعاونية الطاعنة لما فتحت لدى البنك المطعون ضده حسابا بنكيا تم على سبيل الوديعة، وليس للإتجار وربح نسبة مئوية.
وعليه، فإن البنك بأخذه المبلغ المالي وتسليمه لمقاولة الأشغال البلدية بأمر من الوالي حسب زعمه، يتحمل المسؤولية على هذا التصرف، خلافا لما ذهب اليه قضاة المجلس في قرارهم المنتقد مما يتوجب نقضه.

Section I
Des obligations du dépositaire

القسم الأول
إلتزامات المودع لديه

Art. 591– Le dépositaire est tenu de recevoir l'objet du dépôt. Il ne peut s'en servir qu'avec l'autorisation expresse ou tacite du déposant.

المادة 591 : على المودع لديه أن يتسلم الوديعة.
وليس له أن يستعملها دون أن يأذن له المودع في ذلك صراحة أو ضمنيا.

Art. 592– Si le dépôt est gratuit, le dépositaire est tenu d'apporter dans la garde de la chose, les soins qu'il apporte à ses propres affaires.

Si le dépôt est rémunéré, le dépositaire doit toujours apporter dans la garde de la chose, la diligence d'un bon père de famille.

المادة 592 : إذا كانت الوديعة بغير أجر وجب على المودع لديه أن يبذل من العناية في حفظ الشيء ما يبذله في حفظ ماله.

وإذا كانت الوديعة بأجر فيجب دوما أن يبذل في حفظها عناية الرجل المعتاد.

Art. 593– Le dépositaire ne peut, sans l'autorisation expresse du déposant, se substituer une personne dans la garde du dépôt, à moins qu'il n'y soit contraint en raison d'une nécessité urgente et absolue.

المادة 593 : ليس للمودع لديه أن يحل غيره محله في حفظ الوديعة دون إذن صريح من المودع إلا أن يكون مضطرا إلى ذلك بسبب ضرورة ملحة وعاجلة.

Art. 594– Le dépositaire est tenu de

المادة 594 : يجب على المودع لديه

restituer le dépôt aussitôt que le déposant le requiert, à moins qu'il ne résulte du contrat que le terme est stipulé dans l'intérêt du dépositaire. Le dépositaire peut, à tout moment, obliger le déposant à recevoir le dépôt, à moins qu'il ne résulte du contrat que le terme est fixé dans l'intérêt du déposant.

أن يسلم الشيء إلى المودع بمجرد طلبه إلا إذا ظهر من العقد أن الأجل عين لمصلحة المودع لديه. وللمودع لديه أن يلزم المودع بتسلم الشيء في أي وقت، إلا إذا ظهر من العقد أن الأجل عين لمصلحة المودع.

Art. 595– Si l'héritier du dépositaire vend, de bonne foi, la chose déposée, il n'est tenu de payer au propriétaire que le prix qu'il a reçu, ou de lui céder ses droits contre l'acquéreur. S'il l'a aliénée à titre gratuit, il doit en payer la valeur au moment de l'aliénation.

المادة 595 : إذا باع وارث المودع لديه الشيء المودع وهو عن حسن نية فليس عليه إلا رد ما قبضه من الثمن لمالكه أو التنازل له عن حقوقه تجاه المشتري وأما إذا تصرف فيه فإنه يلتزم بقيمته وقت التبرع.

Section II
Des obligations du déposant

القسم الثاني
إلتزامات المودع

Art. 596– Le dépôt est censé être gratuit. Au cas où une rémunération est convenue, le déposant est tenu, sauf convention contraire, de la payer au moment où le dépôt prend fin.

المادة 596 : الأصل في الوديعة أن تكون بغير أجر فإذا اتفق على أجر وجب على المودع أن يؤديه وقت انتهاء الوديعة ما لم يوجد اتفاق يقضي بغير ذلك.

Art. 597– Le déposant est tenu de rembourser au dépositaire les frais engagés pour la conservation de la chose et de l'indemniser de tout dommage occasionné par le dépôt.

المادة 597 : على المودع أن يرد إلى المودع لديه ما أنفقه في حفظ الشيء وعليه أن يعوضه عن كل ما لحقه من خسارة بسبب الوديعة.

Section III
Des variétés de dépôt

Art. 598– Si l'objet du dépôt est une somme d'argent ou une autre chose consomptible et si le dépositaire est autorisé à s'en servir, le contrat est considéré comme un prêt de consommation.

Art. 599– Les hôteliers, aubergistes ou autres personnes assimilées sont responsables comme dépositaires des effets apportés par les voyageurs et pensionnaires qui logent chez eux, à moins qu'ils ne prouvent cas fortuit, force majeure, faute du déposant ou vice de la chose. Ce dépôt doit être considéré comme un dépôt nécessaire.

De même, ils répondent du vol ou du dommage des effets des voyageurs et pensionnaires, soit que le vol ait été causé par leurs préposés soit qu'il ait été causé par des étrangers allant et venant dans l'établissement.

Toutefois, ils ne sont tenus, en ce qui concerne les sommes d'argents, les valeurs mobilières et les objets précieux que jusqu'à concurrence de cinq cents dinars, à moins qu'ils n'aient assuré la garde de ces choses en connaissant leur valeur ou qu'ils n'aient refusé, sans juste motif, d'en prendre consignation, ou que le dommage n'ait été causé par leur faute grave ou par

القسم الثالث
أنواع الوديعة

المادة 598 : إذا كانت الوديعة مبلغا من النقود أو شيء آخر مما يستهلك وكان المودع لديه مأذونا له في استعماله اعتبر العقد قرضا.

المادة 599 : يكون أصحاب الفنادق والنزل ومن يماثلهم من الأشخاص مسؤولين عن الأشياء التي يودعها عندهم المسافرون والنزلاء الذين ينزلون عندهم مع وجوب المحافظة عليها، إلا إذا أثبتوا أن أسباب الضياع كانت طارئة، أو حصلت في ظروف قاهرة أو بسبب خطأ المودع، أو لعيب في الشيء المودع.

وكذلك يكونون مسؤولين سواء عن السرقة أو الضرر الذي لحق أمتعة المسافرين والنزلاء أو السرقة التي تقع بسبب تابعيهم أو بسبب المترددين على الفندق.

غير أنهم لا يكونون مسؤولين فيما يتعلق بالنقود والأوراق المالية والأشياء الثمينة عن تعويض يجاوز خمسمائة دينار جزائري، ما لم يكونوا قد أخذوا على عاتقهم حفظ هذه الأشياء وهم يعرفون قيمتها أو يكونوا قد رفضوا دون مسوغ أن يتسلموها عهدة في ذمتهم أو يكونوا قد تسببوا في وقوع ضرر بخطأ جسيم منهم أو من أحد تابعيهم.

celle de leurs préposés.

Art. 600– Ils ne sont pas responsables des vols commis avec port d'armes ou tout autre cas de force majeure.

المادة 600 : لا يكون أصحاب الفنادق والنزل ومن يماثلهم من الأشخاص مسؤولين عن السرقات التي ترتكب إما بالتهديد بالسلاح أو كانت ناتجة عن ظروف أخرى طارئة.

Art. 601– Aussitôt qu'il a connaissance du vol, de la perte ou de la détérioration de la chose, le voyageur doit en donner avis à l'hôtelier ou à l'aubergiste, sous peine, en cas de retard injustifié, d'être déchu de ses droits.

المادة 601 : يجب على المسافر أن يخطر صاحب الفندق أو النزل بسرقة الشيء أو ضياعه أو تلفه بمجرد علمه بوقوع شيء من ذلك فإن أبطأ في الإخطار دون مسوغ سقطت حقوقه.

Son action contre l'hôtelier ou l'aubergiste se prescrit par six mois à partir du jour où il a quitté l'établissement.

وتسقط بالتقادم دعوى المسافر تجاه صاحب الفندق أو النزل بانقضاء ستة أشهر من اليوم الذي يغادر فيه الفندق أو النزل.

Chapitre IV
Du séquestre

الفصل الرابع
الحراسة

Art. 602– Le séquestre conventionnel est le dépôt fait par une ou plusieurs personnes d'une chose contentieuse entre les mains d'un tiers qui s'oblige de la rendre après la contestation terminée, à la personne qui sera jugée devoir l'obtenir.

المادة 602 : الحراسة الإتفاقية هو إيداع شيء متنازع فيه من طرف شخص أو عدة أشخاص بين أيدي شخص آخر يلتزم بإعادته بعد فض المنازعة إلى الشخص الذي يثبت له الحق فيه.

Art. 603– Le juge peut ordonner le séquestre :

المادة 603 : يجوز للقاضي أن يأمر بالحراسة :

– dans les cas prévus à l'article 602, à

– في الأحوال المشار إليها في

défaut d'accord, entre les parties intéressées sur le séquestre,

– lorsqu'il s'agit de meubles ou d'immeubles pour lesquels l'intéressé a de justes motifs de craindre un danger imminent du fait que ces biens restent entre les mains du possesseur,

– dans les autres cas prévus par la loi.

المادة 602 إذا لم يتفق ذوو الشأن على الحراسة،

– إذا كان صاحب المصلحة في منقول أو عقار قد تجمع لديه من الأسباب المعقولة ما يخشى معه خطرا عاجلا من بقاء المال تحت يد حائزه،

– في الأحوال الأخرى المنصوص عليها في القانون.

Art. 604– Le séquestre judiciaire peut être ordonné sur les biens indivis, en cas de vacance de l'administration ou de litige entre les co-indivisables, s'il est établi que le séquestre est une mesure indispensable pour la sauvegarde des droits éventuels des intéressés. Dans ce cas, le séquestre prend fin par la nomination d'un administrateur provisoire ou définitif.

المادة 604 : تجوز الحراسة القضائية على الأموال المشتركة في حالة شغور الإدارة أو قيام نزاع بين الشركاء، إذا تبين أن الحراسة هي الوسيلة الضرورية لحفظ حقوق ذوي الشأن وتنتهي الحراسة في هذه الأحوال إذا عين مسؤول إداري بصفة مؤقتة أو نهائية.

Art. 605– Le séquestre est désigné par les parties intéressées d'un commun accord. À défaut d'accord, le séquestre est nommé par le juge.

المادة 605 : يعين الفريقان الحارس باتفاقهما. فإذا لم يحصل الإتفاق فالقاضي هو الذي يعين الحارس.

Art. 606– Les obligations du séquestre, ses droits et ses pouvoirs sont déterminés par la convention ou par le jugement qui ordonne le séquestre. À défaut, les dispositions relatives au dépôt et au mandat sont applicables dans la mesure où elles ne sont pas incompatibles avec les dispositions suivantes.

المادة 606 : يحدد الاتفاق أو الحكم القاضي بالحراسة ما على الحارس من التزامات وما له من حقوق وسلطة، وإلا فتطبق أحكام الوديعة والوكالة بالقدر الذي لا تتعارض فيه مع الأحكام الآتية.

Art. 607– Le séquestre est tenu d'assurer la conservation et l'administration des biens, à lui, confiés avec la diligence d'un bon père de famille.

Il ne peut, ni directement ni indirectement, se faire remplacer par l'une des parties intéressées dans l'exécution de tout ou partie de sa mission sans le consentement des autres parties.

Art. 608– En dehors des actes d'administration, le séquestre ne peut agir qu'avec le consentement de tous les intéressés ou l'autorisation de la justice.

Art. 609– Le séquestre peut être rémunéré à moins qu'il n'ait renoncé à toute rémunération.

Art. 610– Le séquestre doit tenir des livres de comptabilité réguliers. Il peut être obligé par le juge à tenir des livres paraphés par ce dernier.

Il est tenu de présenter aux intéressés au moins une fois par année, le compte de ce qu'il a reçu et dépensé avec les pièces justificatives. S'il est désigné par le juge, il doit en outre, déposer une copie du compte au greffe du tribunal.

Art. 611– Le séquestre prend fin par

المادة 607 : يلتزم الحارس بالمحافظة على الأموال المعهودة إليه حراستها، وبإدارة هذه الأموال مع القيام بها قيام الرجل المعتاد.

ولا يجوز له بطريقة مباشرة أو غير مباشرة أن يحل محله في أداء مهمته كلها أو بعضها أحد من ذوي الشأن دون رضا الآخرين.

المادة 608 : لا يجوز للحارس في غير أعمال الإدارة أن يتصرف إلا برضا ذوي الشأن جميعا أو بترخيص من القضاء.

المادة 609 : للحارس أن يتقاضى أجرا ما لم يكن قد تنازل عنه.

المادة 610 : يلتزم الحارس باتخاذ دفاتر حساب منظمة ويجوز للقاضي إلزامه باتخاذ دفاتر موقع عليها من طرفه.

ويلتزم أن يقدم لذوي الشأن في كل سنة على الأقل حسابا على ما قبضه وما أنفقه مؤيدا بمستندات مثبتة له. وإذا كان الحارس قد عينه القاضي وجب عليه فوق ذلك أن يودع صورة هذا الحساب بقلم الكتاب.

المادة 611 : تنتهي الحراسة باتفاق

l'accord de tous les intéressés ou par décision de justice.
Le séquestre doit alors, sans délai, remettre les biens séquestrés à la personne choisie par les intéressés ou par le juge.

ذوي الشأن جميعا أو بحكم القضاء
وعلى الحارس حينئذ أن يبادر إلى رد الشيء المعهود إليه حراسته إلى من يختاره ذوو الشأن أو من يعينه القاضي.

TITRE X
Des contrats aléatoires

الباب العاشر
عقود الغرر

Chapitre I
Des jeux et paris

الفصل الأول
القمار والرهان

Art. 612– Les jeux de hasard et paris sont interdits.

Toutefois, les dispositions de l'alinéa précédent ne s'appliquent pas aux paris sur les courses et au pari sportif algérien.

المادة 612 : يحظر القمار والرهان.

غير أن الأحكام الواردة في الفقرة السابقة لا تطبق على الرهان الخاص بالمسابقة والرهان الرياضي الجزائري.

Chapitre II
De la rente viagère

الفصل الثاني
المرتب مدى الحياة

Art. 613– On peut s'obliger, à titre onéreux ou à titre gratuit, à servir à une personne une rente périodique durant sa vie.
Cette obligation naît, soit d'un contrat, soit d'un testament.

المادة 613 : يجوز للشخص أن يلتزم بأن يؤدي إلى شخص آخر مرتبا دوريا مدى الحياة بعوض أو بغير عوض.
ويكون هذا الإلتزام بعقد أو بوصية.

Art. 614– La rente viagère constituée pour la durée de la vie du crédirentier, du débiteur ou d'un tiers.

المادة 614 : يجوز أن يكون المرتب مقررا مدى حياة الملتزم له أو مدى حياة شخص آخر.

À défaut de convention contraire, elle est présumée constituée pour la durée de la vie du crédirentier.

ويعتبر المرتب مقررا مدى حياة الملتزم له إذا لم يوجد اتفاق يقضي بغير ذلك.

Art. 615– Le contrat de rente viagère n'est valable que lorsqu'il est constaté par écrit, sans préjudice des formes spéciales que la loi exige pour les actes de libéralité.

المادة 615 : العقد الذي يقرر المرتب لا يكون صحيحا إلا إذا كان مكتوبا وهذا دون إخلال بما يتطلبه القانون من شكل خاص لعقود التبرع.

Art. 616– La rente viagère ne peut être stipulée insaisissable que lorsqu'elle a été constituée à titre de libéralité.

المادة 616 : لا يصح أن يشترط عدم جواز الحجز على المرتب إلا إذا كان قد قرر على سبيل التبرع.

Art. 617– Le crédirentier n'a droit à la rente que pour les jours qu'a vécus la personne sur la tête de laquelle la rente a été constituée.

المادة 617 : لا يكون للمستحق حق في المرتب إلا عن الأيام التي عاشها منذ قرر مدى حياته.

Toutefois, s'il est stipulé que le paiement aura lieu d'avance, tout terme échu sera acquis au crédirentier.

غير أنه إذا اشترط الدفع مقدما كان للمستحق حق في القسط الذي حل أجله.

Art. 618– Si le débirentier n'exécute pas son obligation, le crédirentier peut demander l'exécution du contrat. Il peut également, si le contrat est à titre onéreux, demander sa résolution avec réparation du préjudice s'il y a lieu.

المادة 618 : إذا لم يقم المدين بتنفيذ التزامه كان للمستحق أن يطلب تنفيذ العقد. فإن كان العقد بعوض جاز له أيضا أن يطلب فسخه مع إصلاح الضرر إن كان له محل.

Chapitre III
Du contrat d'assurance

الفصل الثالث
عقد التأمين

Section I
Dispositions générales

القسم الأول
أحكام عامة

Art. 619– L'assurance est un contrat par lequel l'assureur s'oblige, moyennant des primes ou autres versements pécuniaires, à fournir à l'assuré ou au tiers bénéficiaire au profit duquel l'assurance est souscrite, une somme d'argent, une rente ou une autre prestation pécuniaire, en cas de réalisation du risque prévu au contrat.

المادة 619 : التأمين عقد يلتزم المؤمن بمقتضاه أن يؤدي إلى المؤمن له أو إلى المستفيد الذي اشترط التأمين لصالحه مبلغا من المال أو إيرادا أو أي عوض مالي آخر في حالة وقوع الحادث أو تحقق الخطر المبين بالعقد وذلك مقابل قسط أو أية دفعة مالية أخرى يؤديها المؤمن له للمؤمن.

Art. 620– Le contrat d'assurance est régi, outre les dispositions prévues par le présent code, par les lois spéciales.

المادة 620 : تنظم القوانين الخاصة عقد التأمين بالإضافة إلى الأحكام التي يتضمنها هذا القانون.

Art. 621– Tout intérêt économique légitime que peut avoir une personne à ce qu'un risque ne se réalise pas, peut faire l'objet d'une assurance.

المادة 621 : تكون محلا للتأمين كل مصلحة اقتصادية مشروعة تعود على الشخص من دون وقوع خطر معين.

Art. 622– Les clauses suivantes sont nulles :

– la clause qui édite la déchéance du droit à l'indemnité, à raison de violation des lois ou des règlements, à moins que cette violation ne constitue un crime ou un délit intentionnel,

المادة 622 : يكون باطلا ما يرد في وثيقة التأمين من الشروط الآتية :

– الشرط الذي يقضي بسقوط الحق في التعويض بسبب خرق القوانين أو النظم إلا إذا كان ذلك الخرق جناية أو جنحه عمدية،

– la clause qui édite la déchéance du droit de l'assuré, à raison du retard dans la déclaration du sinistre aux autorités, ou dans la production des pièces, s'il appert des circonstances que le retard est excusable,

– الشرط الذي يقضي بسقوط حق المؤمن له بسبب تأخره في إعلان الحادث المؤمن منه إلى السلطات أو تقديم المستند إذا تبين من الظروف أن التأخر كان لعذر مقبول،

– toute clause imprimée qui n'est pas présentée d'une manière apparente et qui prévoit un cas de nullité ou de déchéance,

– كل شرط مطبوع لم يبرر بشكل ظاهر وكان متعلقا بحالة من الأحوال التي تؤدي إلى البطلان أو السقوط،

– la clause compromissoire qui est comprise dans les conditions générales imprimées de la police et non sous la forme d'une convention spéciale séparée des conditions générales,

– شرط التحكيم إذا ورد في الوثيقة بين شروطها العامة المطبوعة لا في صورة اتفاق خاص منفصل عن الشروط العامة،

– toute autre clause abusive s'il apparaît que sa violation a été sans influence sur la survenance du sinistre qui fait l'objet de l'assurance.

– كل شرط تعسفي آخر يتبين أنه لم يكن لمخالفته أثر في وقوع الحادث المؤمن منه.

Art. 623– L'assureur n'est obligé d'indemniser l'assuré que du dommage résultant de la réalisation du risque assuré, jusqu'à concurrence de la somme assurée.

المادة 623 : لا يلتزم المؤمن في تعويض المؤمن له إلا عن الضرر الناتج من وقوع الخطر المؤمن منه بشرط ألا يجاوز ذلك قيمة التأمين.

– قرار المحكمة العليا :
– قضية رقم 54840 بين (ش ج ت) و (ع ص) قرار 13–07–1988 م.ق سنة 1991، عدد 4، ص 54، 55، 56 و 57

من المقرر قانونا أن المؤمن لا يلتزم في تعويض المؤمن له عن الضرر الناتج من وقوع الخطر المؤمن منه، ومن ثم فإن القضاء بما يخالف هذا المبدأ يعد خرقا للقانون.
ولما كان الثابت في قضية الحال أن قضاة الموضوع قضوا بتعويض للمؤمن له عن ضرر غير منصوص عليه في عقد التأمين فإنهم كما فعلوا خرقوا القانون.
ومتى كان كذلك استوجب نقض القرار المطعون فيه

Art. 624– Les actions nées du contrat d'assurance se prescrivent par trois années à partir de la date de l'événement qui leur a donné naissance.

Toutefois, ce délai ne court :

– en cas de réticence ou de déclaration fausse ou inexacte sur le risque assuré, que du jour où l'assureur en a eu connaissance,

– en cas de réalisation du sinistre assuré, que du jour où les intéressés en ont eu connaissance.

المادة 624 : تسقط بالتقادم الدعاوى الناشئة عن عقد التأمين بانقضاء ثلاث سنوات من وقت حدوث الواقعة التي تولدت عنها هذه الدعاوى.
غير أنه لا تسري تلك المدة :

– في حالة إخفاء بيانات متعلقة بالخطر المؤمن منه أو تقديم بيانات غير صحيحة أو غير دقيقة عن هذا الخطر إلا من اليوم الذي علم فيه المؤمن بذلك.
– في حالة وقوع الحادث المؤمن منه إلا من اليوم الذي علم فيه ذوو الشأن بوقوعه.

Art. 625– Est nulle toute convention dérogeant aux dispositions du présent chapitre, à moins que ce ne soit dans l'intérêt de l'assuré ou du bénéficiaire.

المادة 625 : يكون باطلا كل اتفاق يخالف النصوص الواردة في هذا الفصل إلا أن يكون ذلك لمصلحة المؤمن له أو لمصلحة المستفيد.

Section II
Des variétés d'assurances

القسم الثاني
أنواع التأمين

Art. 626 à 643– *Abrogés (par la loi n°*

المواد 626 إلى 643 : ملغاة (بالقانون رقم

80-07 du 9 août 1980 relative aux assurances).

07-80 المؤرخ في 9 غشت 1980 يتعلق بالتأمينات).

TITRE XI
Du cautionnement

الباب الحادي عشر
الكفالة

Chapitre I
Des éléments du cautionnement

الفصل الأول
أركان الكفالة

Art. 644– Le cautionnement est un contrat par lequel une personne garantit l'exécution d'une obligation, en s'engageant, envers le créancier, à satisfaire à cette obligation, si le débiteur n'y satisfait pas lui-même.

المادة 644 : الكفالة عقد يكفل بمقتضاه شخص تنفيذ التزام بأن يتعهد للدائن بأن يفي بهذا الإلتزام إذا لم يف به المدين نفسه.

Art. 645– Le cautionnement ne peut être constaté que par écrit, alors même que l'obligation principale peut être prouvée par témoins.

المادة 645 : لا تثبت الكفالة إلا بالكتابة، ولو كان من الجائز إثبات الإلتزام الأصلي بالبينة.

– قضية رقم 56336 بين (القرض الشعبي الجزائري) و (ص ب ومن معه قرار 13-07-1988 م.ق سنة 1991، عدد 4، ص 58، 59 و60
– قرار المحكمة العليا:
من المقرر قانونا أن الكفالة لا يجوز إثباتها إلا بالكتابة ولو كان جائزا إثبات الإلتزام الأصلي بالبينة.
ومن ثم فإن النعي على القرار المطعون فيه بالخطأ في تطبيق القانون غير وجيه ويستوجب الرفض.
ولما كان الثابت في قضية الحال أن عقد الكفالة لم يثبت بوثيقة كتابية فإن قضاة الموضوع طبقوا القانون التطبيق الصحيح حين أخرجوا المطعون ضده من الخصومة باعتباره ليس كفيلا، ومتى كان كذلك استوجب رفض الطعن.

Art. 646– Lorsque le débiteur s'engage à fournir caution, il est tenu d'en présenter une solvable et domiciliée en Algérie.
Il peut donner, à sa place, une sûreté réelle suffisante.

Art. 647– On peut se rendre caution à l'insu du débiteur et même nonobstant son opposition.

Art. 648– Le cautionnement n'est valable que si l'obligation garantie est elle-même valable.

Art. 649– La caution qui garantit l'obligation d'un incapable en raison de cette incapacité, est tenue de l'exécution de l'obligation si le débiteur principal ne l'exécute pas lui-même, exception faite du cas prévu à l'article 654, alinéa 2, ci-dessous.

Art. 650– On peut cautionner une dette future, si son montant est déterminé d'avance. On peut également cautionner une dette conditionnelle.

Toutefois, si la caution qui a garanti une dette future n'a pas fixé de délai pour son cautionnement, elle peut le révoquer à tout moment, pourvu que l'obligation cautionnée ne soit pas encore née.

Art. 651– Le cautionnement d'une dette commerciale est considéré

المادة 646 : إذا التزم المدين بتقديم كفيل، وجب أن يقدم شخصا موسرا ومقيما بالجزائر،

وله أن يقدم عوضا عن الكفيل، تأمينا عينيا كافيا.

المادة 647 : تجوز كفالة المدين بغير علمه، وتجوز أيضا رغم معارضته.

المادة 648 : لا تكون الكفالة صحيحة إلا إذا كان الالتزام المكفول صحيحا.

المادة 649 : من كفل التزام ناقص الأهلية وكانت الكفالة بسبب نقص الأهلية، كان ملزما بتنفيذ الإلتزام إذا لم ينفذه المدين المكفول، باستثناء الحالة المنصوص عليها في الفقرة الثانية من المادة 654.

المادة 650 : تجوز الكفالة في الدين المستقبل إذا حدد مقدما المبلغ المكفول، كما تجوز الكفالة في الدين المشروط.

غير أنه إذا كان الكفيل في الدين المستقبل لم يعين مدة الكفالة، كان له أن يراجع فيها في أي وقت ما دام الدين المكفول لم ينشأ.

المادة 651 : تعتبر كفالة الدين التجاري عملا مدنيا ولو كان الكفيل

comme un acte civil, alors même que la caution serait un commerçant.
Toutefois, est toujours considéré comme un acte de commerce, le cautionnement résultant de l'aval ou de l'endossement des effets de commerce.

تاجرا.

غير أن الكفالة الناشئة عن ضمان الأوراق التجارية ضمانا احتياطيا، أو عن تظهير هذه الأوراق، تعتبر دائما عملا تجاريا.

Art. 652– Le cautionnement ne peut excéder ce qui est dû par le débiteur, ni être contracté sous des conditions plus onéreuses que celles de l'obligation cautionnée.
Toutefois, il peut être contracté pour une somme moindre ou sous des conditions moins onéreuses.

المادة 652 : لا تجوز الكفالة في مبلغ أكبر مما هو مستحق على المدين ولا بشرط أشد من شروط الدين المكفول.

ولكن تجوز الكفالة في مبلغ أقل وبشرط أهون.

Art. 653– Sauf convention contraire, le cautionnement s'étend aux accessoires de la dette, aux frais de la première demande et aux frais postérieurs à la dénonciation faite à la caution.

المادة 653 : إذا لم يكن هناك اتفاق خاص، فإن الكفالة تشمل ملحقات الدين، ومصروفات المطالبة الأولى وما يستجد من المصروفات بعد إخطار الكفيل.

Chapitre II
Des effets du cautionnement

الفصل الثاني
آثار الكفالة

Section I
Des rapports caution – créancier

القسم الأول
العلاقات بين الكفيل والدائن

Art. 654– La caution est libérée en même temps que le débiteur. Elle peut opposer au créancier toutes les exceptions dont le débiteur peut se prévaloir.
Toutefois, si l'exception dont se prévaut le débiteur est tirée de son inca-

المادة 654 : يبرأ الكفيل بمجرد براءة المدين، وله أن يتمسك بجميع الأوجه التي يحتج بها المدين.

غير أنه إذا كان الوجه الذي يحتج به المدين يتمثل في نقص أهليته وكان

pacité, la caution qui connaissait cette incapacité au moment du contrat, ne peut pas s’en prévaloir.

الكفيل عالما بذلك وقت التعاقد، فليس له أن يحتج بهذا الوجه.

Art. 655– Lorsque le créancier accepte une chose en paiement de la dette, la caution est libérée même si cette chose est revendiquée.

المادة 655 : إذا قبل الدائن شيئا آخر في مقابل الدين برئت بذلك ذمة الكفيل ولو استحق هذا الشيء.

Art. 656– La caution est déchargée jusqu’à concurrence de la valeur des sûretés que le créancier a laissé perdre par sa faute.

المادة 656 : تبرأ ذمة الكفيل بالقدر الذي أضاعه الدائن بخطئه من الضمانات.

Les sûretés visées par le présent article, sont toutes celles qui sont affectées à la garantie de la créance, même constituées postérieurement au cautionnement ainsi que celles prévues par la loi.

ويقصد بالضمانات في هذه المادة كل التأمينات المخصصة لضمان الدين ولو تقررت بعد الكفالة وكذلك كل التأمينات المقررة بحكم القانون.

Art. 657– La caution n’est pas déchargée en raison du retard du créancier dans les poursuites, ou à cause de son inaction.

المادة 657 : لا تبرأ ذمة الكفيل بسبب تأخر الدائن في اتخاذ الإجراءات أو لمجرد أنه لم يتخذها.

Toutefois, elle est déchargée si le créancier n’entreprend pas les poursuites contre le débiteur dans un délai de six mois, à partir de la sommation à lui faire par la caution, à moins que le débiteur ne fournisse à celui-ci une garantie suffisante.

غير أن ذمة الكفيل تبرأ إذا لم يقم الدائن باتخاذ الإجراءات ضد المدين خلال ستة أشهر من إنذار الكفيل للدائن ما لم يقدم المدين للكفيل ضمانا كافيا.

Art. 658– si le débiteur tombe en faillite, le créancier doit produire sa créance dans la faillite, sous peine de perdre son recours contre la caution,

المادة 658 : إذا أفلس المدين وجب على الدائن أن يتقدم بدينه في التفليسة، وإلا سقط حقه في الرجوع على الكفيل بقدر ما أصاب هذا

jusqu'à concurrence du préjudice résultant de cette omission.

الأخير من ضرر بسبب إهمال الدائن.

Art. 659– Le créancier est tenu, au moment du paiement, de remettre à la caution les titres nécessaires pour son recours.

المادة 659 : تجوز كفالة الكفيل، وفي هذه الحالة لا يجوز المستندات اللازمة لإستعمال حقه في الرجوع.

Si la dette est garantie par un gage mobilier ou par un droit de rétention sur un meuble, le créancier doit s'en dessaisir au profit de la caution.

فإذا كان الدين مضمونا بمنقول مرهون أو محبوس وجب على الدائن أن يتخلى عنه للكفيل.

Si la dette est assortie d'une sûreté immobilière, le créancier doit remplir les formalités prescrites pour le transfert de cette sûreté. Les frais de ce transfert sont à la charge de la caution, sauf recours contre le débiteur.

أما إذا كان الدين مضمونا بتأمين عقاري، فإن الدائن يلتزم بالإجراءات اللازمة لنقل هذا التأمين، ويتحمل الكفيل مصروفات هذا النقل على أن يرجع بها على المدين.

Art. 660– Le créancier ne peut poursuivre isolément la caution, qu'après avoir poursuivi le débiteur.

المادة 660 : لا يجوز للدائن أن يرجع على الكفيل وحده إلا بعد رجوعه على المدين.

Il ne peut exécuter sur les biens de la caution qu'après avoir discuté le débiteur dans ses biens. Dans ce cas, la caution doit opposer le bénéfice de discussion.

ولا يجوز له أن ينفذ على أموال الكفيل إلا بعد أن يجرد المدين من أمواله، ويجب على الكفيل في هذه الحالة أن يتمسك بهذا الحق.

Art. 661– Si la caution requiert la discussion, elle doit indiquer, à ses frais, au créancier, les biens appartenant au débiteur qui suffisent pour le recouvrement de toute créance.

المادة 661 : إذا طلب الكفيل التجريد، وجب عليه أن يقوم على نفقته بإرشاد الدائن إلى أموال المدين تفي بالدين كله.

Les biens indiqués par la caution ne

ولا يؤخذ بعين الاعتبار الأموال التي يدل عليها الكفيل إذا كانت هذه

sont pas pris en considération s'ils sont situés hors du territoire algérien ou s'ils sont litigieux.

الأموال تقع خارج الأراضي الجزائرية، أو كانت متنازعا فيها.

Art. 662– Dans tous les cas où la caution a fait des biens, le créancier est responsable à son égard de l'insolvabilité du débiteur, due au défaut de poursuites en temps utile.

المادة 662 : يكون الدائن في كل الأحوال التي يدل فيها الكفيل على أموال المدين، مسؤولا تجاه الكفيل عن إعسار المدين الذي يترتب عن عدم اتخاذ الإجراءات اللازمة في الوقت المناسب.

Art. 663– Lorsqu'une sûreté réelle est affectée légalement ou par convention à la garantie de la créance et qu'une caution est donnée après ou en même temps que la constitution de cette sûreté, sans stipulation de solidarité avec le débiteur, l'exécution sur les biens de la caution ne peut avoir lieu qu'après l'exécution sur les biens affectés à la sûreté.

المادة 663 : إذا كان هناك تأمين عيني خصص قانونا أو اتفاقا لضمان الدين وقدمت كفالة بعد هذا التأمين أو معه ولم يكن الكفيل متضامنا مع المدين، فلا يجوز التنفيذ على أموال الكفيل إلا بعد التنفيذ على الأموال التي خصصت لهذا التأمين.

Art. 664– Lorsqu'il y a plusieurs cautions non solidaires obligées pour la même dette et par le même acte, la dette se divise entre elles et le créancier ne peut poursuivre chacune d'elles que pour sa part dans le cautionnement.

Si les cautions se sont obligées par des actes successifs, chacune d'elles répond de toute la dette, à moins qu'elle ne se soit réservée le bénéfice de division.

المادة 664 : إذا تعدد الكفلاء لدين واحد، وبعقد واحد، وكانوا غير متضامنين فيما بينهم، قسم الدين عليهم، ولا يجوز للدائن أن يطالب كل كفيل إلا بقدر نصيبه في الكفالة.

أما إذا كان الكفلاء قد التزموا بعقود متوالية، فإن كل واحد منهم يكون مسؤولا عن الدين كله، إلا إذا كان قد احتفظ لنفسه بحق التقسيم.

Art. 665– La caution solidaire ne peut requérir le bénéfice de discussion.

المادة 665 : لا يجوز للكفيل المتضامن مع المدين أن يطلب التجريد.

Art. 666– La caution solidaire peut se prévaloir de toutes les exceptions que la caution simple peut invoquer, relativement à la dette.

المادة 666 : يجوز للكفيل المتضامن أن يتمسك بما يتمسك به الكفيل غير المتضامن من دفوع متعلقة بالدين.

Art. 667– Les cautions, judiciaires ou légales, sont toujours solidaires.

المادة 667 : يكون الكفلاء في الكفالة القضائية أو القانونية دائما متضامنين.

Art. 668– S'il y a plusieurs cautions solidaires, celle qui a payé le tout à l'échéance, peut demander à chacun des autres répondants de lui payer sa part dans la dette et de lui tenir compte de la part des répondants solidaires insolvables.

المادة 668 : إذا كان الكفلاء متضامنين فيما بينهم ووفى أحدهم الدين عند حلوله يجوز له أن يرجع على كل من الباقين بحصته في الدين وبنصيبه في حصة المعسر منهم

Art. 669– On peut cautionner la caution. Dans ce cas, le créancier ne peut poursuivre le certificateur qu'après avoir poursuivi la caution principale, à moins que les deux cautions ne soient solidaires entre elles.

المادة 669 : تجوز كفالة الكفيل، وفي هذه الحالة لا يجوز للدائن أن يرجع على كفيل قبل رجوعه على الكفيل إلا إذا كان كفيل الكفيل متضامنا مع الكفيل.

Section II
Des rapports caution – débiteur

القسم الثاني
العلاقات بين الكفيل والمدين

Art. 670– La caution doit, avant de payer la dette, avertir le débiteur, sous peine de perdre son recours contre lui, alors même qu'il aurait déjà payé ou aurait des moyens pour faire déclarer la nullité ou l'extinction de la dette.

Si le débiteur ne s'oppose pas au paiement, la caution conserve son

المادة 670 : يجب على الكفيل أن يخبر المدين قبل أن يقوم بوفاء الدين، وإلا سقط حقه في الرجوع على المدين إذا كان هذا قد وفي الدين أو كانت عنده وقت الاستحقاق أسباب تقضي ببطلان الدين أو بانقضائه.
فإذا لم يعارض المدين في الوفاء بقي للكفيل الحق في الرجوع عليه

ولو كان المدين قد دفع الدين أو كانت لديه أسباب تقضي ببطلانه أو بانقضائه.

recours contre lui, alors même qu'il aurait déjà payé ou aurait des moyens pour faire déclarer la nullité ou l'extinction de la dette.

المادة 671 : إذا وفى الكفيل الدين، كان له أن يحل محل الدائن في جميع ما له من حقوق تجاه المدين. ولكن إذا لم يوف إلا بعض الدين، فلا يرجع بما وفاه إلا بعد أن يستوفي الدائن كل حقه من المدين.

Art. 671– la caution qui paie la dette est subrogée au créancier dans tous ses droits contre le débiteur. Toutefois, en cas de paiement partiel, elle ne peut les exercer que lorsque le créancier aura recouvré tout son dû.

المادة 672 : يكون للكفيل الذي وفى الدين أن يرجع على المدين سواء كانت الكفالة قد عقدت بعلمه أو بغير علمه.

Art. 672– La caution qui a payé la dette a son recours contre le débiteur, que le cautionnement a été donné au su ou à l'insu de ce dernier.

ويرجع بأصل الدين والمصروفات غير أنه فيما يخص المصروفات لا يرجع الكفيل إلا بالذي دفعه من وقت إخبار المدين الأصلي بالإجراءات التي اتخذت ضده.

Ce recours a pour objet le capital et les frais. Toutefois, en ce qui concerne les frais, la caution n'a recours que pour ceux qui ont été faits depuis le jour où elle a dénoncé au débiteur principal les poursuites dirigées contre elle.

المادة 673 : إذا تعدد المدينون في دين واحد وكانوا متضامنين فللكفيل الذي ضمنهم جميعا أن يرجع على أي منهم بجميع ما وفاه من الدين.

Art. 673– Lorsqu'il y a plusieurs débiteurs solidaires d'une même dette, la caution qui les a tous cautionnés a recours contre chacun d'eux pour le total de ce qu'elle a payé.

LIVRE III
DES DROITS RÉELS PRINCIPAUX

الكتاب الثالث
الحقوق العينية الأصلية

TITRE I
Du droit de propriété

الباب الأول
حق الملكية

Chapitre I
Du droit de propriété en général

الفصل الأول
حق الملكية بوجه عام

Section I
De l'étendue et de la sanction

القسم الأول
نطاقه ووسائل حمايته

Art. 674– La propriété est le droit de jouir et de disposer des choses, pourvu qu'on n'en fasse pas un usage prohibé par les lois ou par les règlements.

المادة 674 : الملكية هي حق التمتع والتصرف في الأشياء بشرط أن لا يستعمل استعمالا تحرمه القوانين والأنظمة.

Art. 675– Le droit du propriétaire de la chose comprend tout ce qui constitue un élément essentiel de cette chose, de sorte qu'il ne puisse en être séparé sans qu'elle périsse, se détériore ou soit altérée.

المادة 675 : مالك الشيء يملك كل ما يعد من عناصره الجوهرية بحيث لا يمكن فصله عنه دون أن يفسد أو يتلف أو يتغير.

La propriété du sol comprend, en hauteur et en profondeur, celle du dessus et du dessous, jusqu'à la limite utile à la jouissance.

وتشمل ملكية الأرض ما فوقها وما تحتها إلى الحد المفيد في التمتع بها علوا وعمقا.

La propriété de la surface du sol peut être, en vertu de la loi ou de convention, séparée de la propriété du dessus ou de celle du dessous.

ويجوز بمقتضى القانون أو الاتفاق أن تكون ملكية سطح الأرض منفصلة عن ملكية ما فوقها أو ما تحتها.

Art. 676– À moins de disposition légale ou de convention contraire, le propriétaire de la chose a droit à tous les fruits, produits et accessoires de cette chose.

المادة 676 : لمالك الشيء الحق في كل ثماره ومنتجاته وملحقاته ما لم يوجد نص أو اتفاق يخالف ذلك.

Art. 677– Nul ne peut être privé de sa propriété que dans les cas et cautions prévus par la loi.

Toutefois, l'administration peut prononcer l'expropriation d'immeubles en tout ou en partie ou de droits réels immobiliers pour cause d'utilité publique, moyennant une indemnité juste et équitable. En cas de contestation sur le montant de l'indemnité, celle-ci est fixée par voie judiciaire. La procédure de fixation de l'indemnité ne peut, en aucun cas, constituer un obstacle à la prise de possession des biens à exproprier.

المادة 677 : لا يجوز حرمان أي أحد من ملكيته إلا في الأحوال والشروط المنصوص عليها في القانون.

غير أن للإدارة الحق في نزع جميع الملكية العقارية أو بعضها، أو نزع الحقوق العينية العقارية للمنفعة العامة مقابل تعويض منصف وعادل.
وإذا وقع خلاف في مبلغ التعويض وجب أن يحدد هذا المبلغ بحكم قضائي إلا أن تحديد مبلغ التعويض يجب أن لا يشكل بأي حال مانعا لحيازة الأملاك المنتزعة.

Art. 678– La nationalisation ne peut être prononcée que par la loi. Les conditions et les modalités du transfert ainsi que la forme de l'indemnisation sont fixées par la loi.

المادة 678 : لا يجوز إصدار حكم التأميم إلا بنص قانوني غير أن الشروط وإجراءات نقل الملكية والكيفية التي يتم بها التعويض يحددها القانون.

Art. 679– ***(Loi n° 88-14 du 3 mai 1988)*** La fourniture des prestations de biens et de services pour assurer le fonctionnement des services publics, dans les cas et conditions prévus par la loi, est obtenue par accord amiable.

المادة 679 : (القانون رقم 88-14 المؤرخ في 3 مايو 1988) يتم الحصول على الأموال والخدمات لضمان سير المرافق العمومية باتفاق رضائي وفق الحالات والشروط المنصوص عليها في القانون.

Toutefois, dans les cas de circons-

إلا أنه يمكن في الحالات

tances exceptionnelles, d'urgence et pour assurer la continuité du service public, cette fourniture de biens et services peut être obtenue par réquisition.

الاستثنائية والاستعجالية وضمانا لاستمرارية المرفق العمومي، الحصول على الأموال والخدمات عن طريق الاستيلاء.

Les locaux servant effectivement à l'habitation ne peuvent en aucun cas, faire l'objet de réquisition.

ولا يجوز الاستيلاء بأي حال على المحلات المخصصة فعلا للسكن.

– قضية رقم 42136 بين (لا ك) و (وزير الداخلية ووالي ولاية عنابة) قرار 12–07–1986 م.ق سنة 1990، عدد 4، ص 168، 169 و170
– قرار المحكمة العليا :
من المقرر قانونا أنه لا يجوز الإستيلاء بأي حال على المحلات المخصصة فعلا للسكن ومن ثم فإن القرار الإداري المتضمن الإستيلاء على السكن يعد مشوبا بعيب خرق القانون.
لما كان من الثابت في قضية الحال أن السكن المتنازع فيه مشغولا من قبل الطاعنين وأن الشقة المتنازع عليها غير مصرح بشغورها، ومن ثم فإن قرار والي عنابة المتضمن الإستيلاء على هذا السكن يعد مشوبا بعيب خرق القانون.
ومتى كان كذلك استوجب نقض القرار المطعون فيه.

Art. 680– ***(Loi n° 88-14 du 3 mai 1988)*** La réquisition est individuelle ou collective. Elle est formulée par écrit.

المادة 680 : (القانون رقم 88–14 المؤرخ في 3 مايو 1988) يتم الاستيلاء بصفة فردية أو جماعية ويكون كتابيا.

L'ordre est signé par le wali ou par toute autre autorité légalement habilitée. Il précise s'il s'agit d'une réquisition de l'obtention des biens ou des services, il mentionne la nature, la qualité et-ou la durée de la prestation et indique, éventuellement, le montant et les modalités de paiement de l'indemnité et-ou de la rétribution.

يوقع الأمر من طرف الوالي أو كل سلطة مؤهلة قانونا ويوضح فيه إذا كان الاستيلاء بقصد الحصول على الأموال أو الخدمات، ويبين طبيعة وصفة و–أو مدة الخدمة وعند الاقتضاء مبلغ وطرق دفع التعويض و–أو الأجر.

Art. 681– *(Loi n° 88-14 du 3 mai 1988)* La réquisition est directe ou exécutée par le président de l'assemblée populaire communale.

المادة 681 : (القانون رقم 88-14 المؤرخ في 3 مايو 1988) ينفذ الاستيلاء مباشرة أو من قبل رئيس المجلس الشعبي البلدي.

Dans le cas où les circonstances le commandent, son exécution forcée par voie administrative peut être poursuivie, sans préjudice des sanctions civiles et pénales prévues par la législation en vigueur.

ويمكن في الحالات التي تقتضي ذلك، تنفيذه بالقوة بطريقة إدارية دون الإخلال بالعقوبات المدنية والجزائية التي أقرها التشريع المعمول به.

Art. 681. bis 1– *(Loi n° 88-14 du 3 mai 1988)* Dans le cas où il y a prise de possession par le bénéficiaire de la réquisition, celle-ci est précédée d'un inventaire.

المادة 681 مكرر 1 : (القانون رقم 88-14 المؤرخ في 3 مايو 1988) في حالة وجود حيازة من طرف المستفيد من الاستيلاء، يكون هذا الاستيلاء مسبوقا بجرد.

De la même manière, la reprise par le prestataire donne lieu à inventaire.

وبنفس الطريقة يترتب عن استعادة الحيازة من طرف المستفيد إعداد جرد.

Art. 681 bis 2– *(Loi n° 88-14 du 3 mai 1988)* L'indemnité de réquisition est fixée par l'accord des parties.

المادة 681 مكرر 2 : (القانون رقم 88-14 المؤرخ في 3 مايو 1988) يحدد تعويض الاستيلاء باتفاق بين الأطراف.

En cas de désaccord, le montant de l'indemnité est fixé par voie judiciaire, compte tenu des circonstances et de l'objet de la réquisition, sans perte pour le prestataire.

وفي حالة عدم الاتفاق يحدد مبلغ التعويض عن طريق القضاء مع مراعاة ظروف وغرض الاستيلاء دون أن يتضرر المستفيد.

Il peut, en outre, être alloué une indemnité en cas de moins-value causée par le bénéficiaire de la réquisition.

كما يمكن منح التعويض في حالة تسبب المستفيد من الاستيلاء في نقص القيمة.

Art. 681 bis 3– *(Loi n° 88-14 du 3*

المادة 681 مكرر 3 : (القانون رقم 88-14

mai 1988) Toute réquisition opérée hors les cas et conditions définis par la loi et les dispositions des articles 679 suivants ci-dessus, constitue un abus qui, outre les autres sanctions prévues par la législation en vigueur, peut donner lieu à indemnisation prononcée par voie judiciaire.

المؤرخ في 3 مايو 1988) يعد تعسفيا كل استيلاء تم خارج نطاق الحالات والشروط المحددة قانونا وأحكام المادة 679 وما يليها أعلاه، ويمكن أن يترتب عليه، زيادة على العقوبات الأخرى المنصوص عليها في التشريع المعمول به دفع تعويض يصدر عن طريق القضاء.

Ladite indemnisation porte sur la réparation du préjudice causé, la rémunération du travail et du capital ainsi que la réparation de tout autre manque à gagner.

يتعلق هذا التعويض بإصلاح الضرر المتسبب ومكافأة العمل والرأسمال وكذا بتعويض كل نقص في الربح.

Section II
De la classification des choses et des biens

القسم الثاني
تقسيم الأشياء والأموال

Art. 682– Toute chose qui, de par sa nature ou en vertu de la loi, n'est pas hors de commerce, peut être l'objet de droits patrimoniaux.
Les choses qui sont par leur nature hors du commerce sont celles qui ne peuvent être possédées exclusivement par personne. Celles qui sont hors du commerce en vertu de la loi sont les choses qui, d'après la loi, ne peuvent faire l'objet de droits patrimoniaux.

المادة 682 : كل شيء غير خارج عن التعامل بطبيعته أو بحكم القانون يصلح أن يكون محلا للحقوق المالية.
والأشياء التي تخرج عن التعامل بطبيعتها هي التي لا يستطيع أحد أن يستأثر بحيازتها وأما الخارجة بحكم القانون فهي التي يجيز القانون أن تكون محلا للحقوق المالية.

Art. 683– Toute chose ayant une assiette fixe et immobile, qui ne peut être déplacée sans détérioration, est une chose immobilière. Toutes les autres choses sont mobilières.

المادة 683 : كل شيء مستقر بحيزه وثابت فيه ولا يمكن نقله منه دون تلف فهو عقار، وكل ما عدا ذلك من شيء فهو منقول.

Toutefois, est considérée comme chose immobilière par destination, la chose mobilière que le propriétaire a placée dans un fonds qui lui appartient, en l'affectant en permanence au service de ce fonds ou à son exploitation.

غير أن المنقول الذي يضعه صاحبه في عقار يملكه، رصداً على خدمة هذا العقار أو استغلاله يعتبر عقارا بالتخصيص.

Art. 684– Est considéré comme bien immobilier, tout droit réel ayant pour objet un immeuble, y compris le droit de propriété, ainsi que toute action ayant pour objet un droit réel immobilier. Tous les autres droits patrimoniaux sont des biens meubles.

المادة 684 : يعتبر مالا عقاريا كل حق عيني يقع على عقار، بما في ذلك حق الملكية، وكذلك كل دعوى تتعلق بحق عيني على عقار.

Art. 685– Les choses consomptibles sont celles dont l'usage, tel qu'il résulte de leur destination, consiste uniquement dans le fait de les consommer ou de les aliéner.

المادة 685 : الأشياء القابلة للاستهلاك هي التي ينحصر استعمالها بحسب ما أعدت له، في استهلاكها أو إنفاقها.

Sont ainsi réputées consomptibles toutes les choses faisant partie d'un fonds de commerce et qui sont destinées à être vendues.

ويعتبر قابلا للاستهلاك كل شيء يكون جزءا من المحل التجاري وهو معد للبيع.

Art. 686– Les choses fongibles sont celles qui peuvent être remplacées les unes par les autres dans un paiement et qu'il est d'usage, dans les rapports d'affaires de déterminer d'après le nombre, la mesure, le volume ou le poids.

المادة 686 : الأشياء المثلية هي التي يقوم بعضها مقام بعض عند الوفاء والتي تقدر عادة في التعامل بين الناس بالعدد، أو المقياس أو الكيل، أو الوزن.

Art. 687– Les droits qui ont pour objet une chose immatérielle ou un élément

المادة 687 : تنظم قوانين خاصة الحقوق التي ترد على أشياء غير

incorporel sont régis par des lois spéciales.

مادية.

Art. 688– Sont propriété de l’État, les biens immeubles et les meubles qui, en fait ou en vertu d’un texte législatif sont affectés soit à un usage collectif, soit à une administration ou un service public, un établissement à caractère administratif, une entreprise socialiste, une unité autogérée ou une coopérative dans le cadre de révolution agraire.

المادة 688 : تعتبر أموالا للدولة العقارات والمنقولات التي تخصص بالفعل أو بمقتضى نص قانوني لمصلحة عامة، أو لإدارة، أو لمؤسسة عمومية أو لهيئة لها طابع إداري، أو لمؤسسة اشتراكية، أو لوحدة مسيرة ذاتيا أو لتعاونية داخلة في نطاق الثورة الزراعية.

Art. 689– Les biens de l’État sont inaliénables, insaisissables et imprescriptibles. Toutefois, les lois qui les affectent à un des organismes cités à l’article 688 déterminent les conditions de gestion et éventuellement les conditions d’aliénabilité de ces biens.

المادة 689 : لا يجوز التصرف في أموال الدولة، أو حجزها، أو تملكها بالتقادم غير أن القوانين التي تخصص هذه الأموال لإحدى المؤسسات المشار إليها في المادة 688، تحدد شروط إدارتها، وعند الاقتضاء شروط عدم التصرف فيها.

Sections III
De la restriction au droit de propriété

القسم الثالث
القيود التي تلحق حق الملكية

Art. 690– Le propriétaire doit, dans l’exercice de son droit, se conformer à la législation en vigueur ayant pour objet l’utilité publique ou celle des particuliers. Il doit, en outre, observer les prescriptions suivantes.

المادة 690 : يجب على المالك أن يراعي في استعمال حقه ما تقضي به التشريعات الجاري بها العمل والمتعلقة بالمصلحة العامة، أو المصلحة الخاصة. وعليه أيضا مراعاة الأحكام الآتية :

- قضية رقم 148810 بين (ت م) و (ورثة د ع) قرار 25-06-1997
- قرار المحكمة العليا:
من المقرر قانونا أنه يجب على المالك أن يراعي في استعمال حقه ما تقتضي به التشريعات الجاري بها العمل والمتعلقة بالمصلحة العامة أو الخاصة.وأن لا يتعسف في حقه الى حد يضر بملك الجار و يجوز للجار أن يطلب من جاره إزالة هذه المضار إذا تجاوزت الحد المألوف.
ولما كان ثابتا- في قضية الحال- أن جيران المدعي تضرروا من غلق الممر المؤدي الى منزلهم من طرف المدعي المالك مما ألزمهم بالدخول الى منزلهم بطريق بعيد، فإن المجلس لما قضى بتأييد الحكم المعاد المصادق على الخبرة طبقوا صحيح القانون. وبالتالي فإن النعي على القرار المطعون فيه بتناقض الأسباب وإنعدام التسبيب ليس في محله.

المادة 691 : يجب على المالك ألا يتعسف في استعمال حقه إلى حد يضر بملك الجار.

Art. 691– Le propriétaire ne doit pas exercer son droit d'une manière abusive au détriment de la propriété du voisin.

وليس للجار أن يرجع على جاره في مضار الجوار المألوفة غير أنه يجوز له أن يطلب إزالة هذه المضار إذا تجاوزت الحد المألوف وعلى القاضي أن يراعي في ذلك العرف، وطبيعة العقارات وموقع كل منها بالنسبة إلى الآخرين والغرض الذي خصصت له.

Le voisin ne peut exercer de recours pour les inconvénients ordinaires du voisinage. Toutefois, il peut demander la suppression de ces inconvénients s'ils dépassent la limite ordinaire. Le juge tient compte pour cela de l'usage, de la nature des immeubles, de leur situation respective et de leur destination.

المادة 692 : الأرض ملك لمن يخدمها.

وتعتبر جميع موارد المياه ملكا للجماعة الوطنية.

Art. 692– La terre appartient à ceux qui la travaillent.
Toutes les ressources en eau sont propriété de la collectivité nationale.

تحدد إجراءات تطبيق هذه المادة بالنصوص الخاصة بالثورة الزراعية والنصوص المتعلقة بالبحث والتوزيع، واستعمال، واستغلال

Les modalités d'application de cet article sont déterminées respectivement par les textes afférents à la révolution agraire et ceux relatifs à la

المياه.

recherche, la distribution, l’utilisation et l’exploitation de l’eau.

– قضية رقم 53572 بين (ب ل) و (ك أ) قرار 11-05-1988 م.ق سنة 1991، عدد 2، ص 17، 18 و19
– قرار المحكمة العليا :
من المقرر قانونا أن جميع موارد المياه تعتبر ملكا للجماعة الوطنية ومن ثم فإن النعي على القرار المطعون فيه بمخالفة القانون غير وجيه.
لما كان الثابت- في قضية الحال- أن قضاة الموضوع لما حكموا على الطاعن بالسماح للمطعون ضده بسقي أرضه وبستانه من مجرى المياه المتنازع فيه يكونون قد طبقوا القانون التطبيق الصحيح.
ومتى كان كذلك استوجب رفض الطعن.

المادة 693 : يجوز لمالك الأرض المحصورة التي ليس لها أي ممر يصلها بالطريق العام أو كان لها ممر ولكنه غير كاف للمرور، أن يطلب حق المرور على الأملاك المجاورة مقابل تعويض يتناسب مع الأضرار التي يمكن أن تحدث من جراء ذلك.

Art. 693– Le propriétaire dont la terre est enclavée et qui n’a sur la voie publique aucune issue ou qu’une issue insuffisante pour y accéder, peut réclamer un passage sur les fonds voisins à charge d’une indemnité proportionnée au dommage qu’il peut occasionner.

– قضية رقم 50516 بين (ز م) و (ط ط) قرار 15-03-1989 م.ق سنة 1991، عدد 4، ص 61، 62، 63 و64
– قرار المحكمة العليا :
من المقرر قانونا أنه يجوز لمالك الأرض المحصورة التي ليس لها أي ممر يصلها بالطريق العام أو كان لها ممر غير كاف للمرور أن يطلب حق المرور على الأملاك المجاورة مقابل دفع تعويض. ومن ثم فإن القضاء بما يخالف هذا المبدأ يعد إساءة فلي تطبيق القانون.
لما كان الثابت في قضية الحال أن قضاة المجلس لم يتحققوا من وجود ممر آخر للمدعي في الطعن يصله بمنزله وأمروا بغلق الممر بحجة أن المدعي لا يحوز على سند شرعي، فيكونون بقضائهم كما فعلوا قد اساءوا تطبيق القانون.
ومتى كان كذلك استوجب نقض القرار المطعون فيه.

Art. 694– L’issue sur la voie publique est réputée insuffisante ou impraticable lorsqu’elle offre de graves difficultés qu’il n’est possible de surmonter qu’au prix de travaux excessifs et hors de proportion avec la valeur du fonds.

المادة 694 : يعتبر الممر على الطريق العام غير كاف، أو غير ممكن إذا كان ذلك يكلف مشاق كبيرة لا يمكن تسويتها ببذل أعمال باهظة لا تتناسب مع قيمة العقار.

Au contraire, l’issue est réputée suffisante lorsqu’elle ne présente que des inconvénients accidentels et qu’il est facile de faire disparaître à peu de frais ou qu’elle existe à titre de tolérance tant qu’elle n’a pas été refusée.

ويعتبر الممر عكس ذلك كافيا إذا كانت الأضرار عارضة يمكن إزالتها بنفقات قليلة، أو إذا وجد الممر على وجه الإباحة ما دام لم يمنع استعماله.

Art. 695– Le propriétaire d’un fonds sans issue ou ayant une issue insuffisante sur la voie publique, ne peut réclamer le droit de passage lorsque l’enclave résulte de son fait volontaire.

المادة 695 : لا يجوز لمالك الأرض المحصورة أو التي لها ممر كاف على الطريق العام أن يطلب حق المرور على أرض الغير إذا كان الحصر ناتجا عن إرادته هو.

Il ne peut également s’en prévaloir lorsqu’il jouit soit d’un droit de passage conventionnel, soit d’un passage exercé en vertu d’une simple tolérance tant que le droit de passage conventionnel n’est pas éteint ou la tolérance supprimée.

وليس له أن يطالب بحق المرور إذا كان يتمتع إما بحق المرور على وجه الاتفاق وإما بحق المرور على وجه الإباحة ما دام المرور الاتفاقي لم ينقض بعد، وحق الإباحة لم يزل.

Art. 696– Le passage doit être régulièrement pris du côté où le trajet est le plus commode du fonds enclavé à la voie publique mais aussi le moins dommageable pour les propriétaires voisins.

المادة 696 : يجب أن يؤخذ حق المرور من الجهة التي تكون فيها المسافة بين العقار والطريق العام ملائمة والتي تحقق اقل ضرر بالملاك المجاورين.

Art. 697– Lorsque l’enclave résulte de

المادة 697 : إذا كانت الأرض

la division d'un fonds par suite d'une vente, d'un échange, d'un partage ou de tout autre contrat, le passage ne peut être demandé que sur les terrains qui font l'objet de ces actes.

المحصورة ناتجة عن تجزئة عقار، بسبب بيع أو مبادلة، أو قسمة، أو من أي معاملة أخرى فلا يطلب حق المرور إلا على الأراضي التي تشملها تلك المعاملات.

Art. 698– L'assiette et le mode de servitude de passage pour cause d'enclave sont fixés par la prescription de 15 ans.

المادة 698 : إن القاعدة والكيفية التي يتم بهما ارتفاع حق المرور بسبب الحصر تحددان بتقادم خمسة عشرة سنة

Lorsque la prescription est accomplie, l'assiette de la servitude ne peut être modifiée, déplacée ou transportée par le propriétaire du fonds servant sans l'accord du propriétaire du fonds enclavé.

فإذا اكتملت هذه المدة فلا يجوز لصاحب العقار المحصور تغيير قاعدة الارتفاق، ولا تحويلها أو نقلها من طرف صاحب العقار المرتفق به دون إذن من صاحب العقار المحصور.

Art. 699– La possession du passage sur lequel le propriétaire du fonds enclavé exerce son droit pendant 15 ans, équivaut à un titre d'acquisition de la servitude qui devient un accessoire du fonds au profit duquel elle a été constituée. La servitude de passage au profit du fonds enclavé, lorsqu'elle est acquise par la prescription, n'est pas éteinte par la cessation accidentelle ou définitive de l'enclave qui en avait été la cause originaire.

المادة 699 : إن حيازة الممر الذي يستعمله صاحب العقار المحصور لمدة خمسة عشر سنة، يعد بمثابة سند ملكية للارتفاق ويصبح تابعا للعقار الذي أنشئ من أجله وإذا كان ارتفاق المرور قد تقرر بالحيازة لصالح العقار المحصور فإنه لا يزول بتوقف الحصر الذي كان السبب الأصلي فيه عارضا كان، أو نهائيا.

Art. 700– Le propriétaire du fonds servant ne peut plus demander l'indemnité lorsqu'il a laissé prescrire au profit du propriétaire du fonds enclavé, le droit de passage par 15 ans d'usage et de possession.

المادة 700 : لا يجوز لمالك العقار المرتفق به أن يطلب التعويض إذا سكت حتى حصل صاحب الأرض المحصورة بالاستعمال والحيازة على حق المرور بالتقادم لمدة خمسة عشر سنة.

Art. 701– Lorsque l'indemnité est due au propriétaire du fonds servant, elle peut consister en un capital payé en une seule fois ou une somme annuelle proportionnelle au dommage causé par l'exercice du passage.

المادة 701 : إذا استحق صاحب العقار المرتفق به تعويضا، فإنه يمكن أن يحتوي ذلك التعويض على مبلغ مالي يسدد دفعة واحدة أو على أقساط متساوية تتناسب مع الضرر الناجم من استعمال الممر.

Art. 702– La servitude de passage en cas d'enclave peut, malgré son caractère de discontinuité, donner lieu à l'action possessoire, alors même que le propriétaire du fonds enclavé n'a pas prescrit l'assiette et le mode de la servitude.

المادة 702 : إن ارتفاق المرور في حالة العقار المحصور، ولو كان غير متواصل، تترتب عليه دعوى الحيازة حتى ولو يتم لصاحب العقار المحصور التقادم من حيث القاعدة وكيفية الارتفاق.

Art. 703– Tout propriétaire a le droit d'obliger son voisin à poser des bornes à la limite de leurs propriétés contiguës. Les frais de bornage sont partagés entre eux.

المادة 703 : لكل مالك أن يجبر جاره على وضع حدود لأملاكهما المتلاصقة، وتكون نفقات التحديد مشتركة بينهما.

Art. 704– Le propriétaire d'un mur mitoyen a le droit de s'en servir selon sa destination et d'y appuyer des poutres pour soutenir son plafond, sans que le mur ait à supporter un poids supérieur à sa résistance.

المادة 704 : لمالك الحائط المشترك أن يستعمله بحسب الغرض الذي أعد له وأن يضع فوقه عوارض ليسند عليهما السقف دون أن يحمل الحائط فوق طاقته.

Lorsque le mur mitoyen devient impropre à l'usage auquel il est normalement destiné, les frais de réparation de reconstruction sont à la charge des copropriétaires, en proportion de leurs parts respectives.

فإذا لم يعد الحائط المشترك صالحا للغرض الذي خصص له فإن نفقة ترميمه، وإعادة بنائه تكون على الشركاء كل بنسبة حصته فيه.

Art. 705– Le propriétaire peut, s'il a un intérêt sérieux, exhausser le mur

المادة 705 : للمالك إذا كانت له مصلحة جدية في تعلية الحائط

mitoyen, pourvu qu'il n'en résulte pas un préjudice grave pour son copropriétaire. Il doit supporter seul les frais d'exhaussement ainsi que l'entretien de la partie exhaussée, et procéder aux travaux nécessaires pour que le mur puisse supporter le supplément de charge résultant de l'exhaussement, sans que sa solidité en soit diminuée
.

المشترك أن يعليه بشرط أن لا يلحق بشريكه ضررا بليغا، وعليه أن يتحمل وحده نفقة التعلية وصيانة الجزء المعلى وأن يقوم بالأعمال اللازمة لجعل الحائط قادرا على حمل زيادة العبء الناشئ عن التعلية دون أن يفقد شيئا من متانته.

Si le mur mitoyen n'est pas en état de supporter l'exhaussement, le copropriétaire qui veut exhausser doit faire reconstruire le mur en entier et à ses frais de manière que l'excédent d'épaisseur soit, dans la mesure du possible, pris de son côté. Le mur reconstruit reste, en dehors de la partie exhaussée, mitoyen, sans que le voisin qui a exhaussé puisse réclamer une indemnité quelconque.

فإذا لم يكن الحائط المشترك صالحا لتحمل التعلية فعلى من يرغب فيها من الشركاء أن يعيد بناء الحائط كله على نفقته بحيث يقع ما زاد من سمكه في ناحيته هو بقدر الاستطاعة، ويظل الحائط المجدد في غير الجزء المعلى مشتركا دون أن يكون للجار الذي أحدث التعلية حق في التعويض.

Art. 706– Le voisin qui n'a pas contribué aux frais d'exhaussement, peut devenir copropriétaire de la partie exhaussée, s'il paie la moitié des frais qui ont été faits et la valeur de la moitié du sol sur lequel s'élève l'excédent d'épaisseur, au cas où il existe un excédent.

المادة 706 : يمكن للجار الذي لم يساهم في نفقات التعلية أن يصبح شريكا في الجزء المعلي إذا هو دفع نصف ما أنفق عليه وقيمة نصف الأرض التي تقوم عليها زيادة السمك إن كانت هناك زيادة.

Art. 707– À défaut de preuve contraire, le mur qui, au moment de sa construction, sépare deux bâtiments, est présumé mitoyen jusqu'à l'héberge.

المادة 707 : يعد الحائط الذي يكون في وقت إنشائه فاصلا بين بنائين مشتركا حتى مفرقهما هذا ما لم يقم الدليل على عكس ذلك.

Art. 708– Le propriétaire ne peut forcer son voisin à s'enclore ni à céder une partie de son mur ou du terrain sur lequel le mur s'élève, sauf dans les cas prévus par l'article 697.
Toutefois, le propriétaire ne peut le détruire volontairement sans motif sérieux, si sa destruction porte préjudice au voisin dont la propriété est close.

المادة 708 : ليس لجار أن يجبر جاره على تحويط ملكه ولا على التنازل عن جزء من حائط أو من الأرض التي يقوم عليها الحائط إلا في الحالة المذكورة في المادة 697.
غير أنه ليس لمالك الحائط أن يهدمه مختارا دون عذر قانوني إن كان هذا يضر الجار الذي يستتر ملكه بالحائط.

Art. 709– Nul ne peut avoir une vue droite sur son voisin à une distance moindre de 2 mètres. La distance se mesure du parement extérieur du mur où se trouve la vue ou de la ligne extérieure du balcon ou de la saillie.
Si la vue droite est acquise par prescription à une distance moindre de deux mètres sur le fonds du voisin, celui-ci ne peut bâtir à une distance moindre de deux mètres, mesurée de la manière indiquée plus haut, et cela sur toute la longueur du bâtiment où se trouve la vue.

المادة 709 : لا يجوز للجار أن يكون له على جاره مطل مواجه على مسافة تقل مترين، وتقاس المسافة من ظهر الحائط الذي يوجد له مطل أو من الحافة الخارجية للشرفة، أو من النتوء.

وإذا كسب أحد بالتقادم الحق في مطل مواجه لملك الجار على مسافة تقل عن مترين، فلا يجوز لهذا الجار أن يبني على مسافة تقل عن مترين تقاس بالطريقة السابق بيانها أعلاه، وذلك على طول البناء الذي فتح فيه المطل.

Art. 710– Nul ne peut avoir sur son voisin une vue oblique à une distance moindre de 60 centimètres du bord de l'ouverture. cette prohibition cesse si cette vue oblique sur le fonds voisin constitue en même temps une vue droite sur la voie publique.

المادة 710 : لا يجوز أن يكون لجار على جاره مطل منحرف على مسافة تقل عن ستين سنتيمترا من حرف المطل على أن هذا التحريم يبطل إذا كان هذا المطل المنحرف على العقار المجاور هو في الوقت ذاته مطل مواجه للطريق العام.

Art. 711– Aucune distance n'est requise pour l'ouverture de simples jours établis à deux mètres au-dessus

المادة 711 : لا تشترك أية مسافة لفتح المناور، التي تقام من ارتفاع مترين من أرض الغرفة التي يراد إنارتها. ولا

du sol de la pièce que l'on veut éclairer et qui sont destinés seulement au passage de l'air et de la lumière sans qu'ils puissent donner vue sur le fonds voisin.

يقصد بها إلا مرور الهواء ونفاذ النور، دون أن يمكن الإطلاع منها على العقار المجاور.

Art. 712– Les usines, puits, machines à vapeur et tous établissements nuisibles aux voisins doivent être construits aux distances et suivant les conditions prescrites par les règlements.

المادة 712 : يجب أن تنشأ المصانع، والآبار، والآلات البخارية وجميع المؤسسات المضرة بالجيران على المسافات المبنية في اللوائح وبالشروط التي تفرضها.

Section IV
De la propriétaire indivise

القسم الرابع
الملكية الشائعة

Art. 713– Lorsque deux ou plusieurs personnes ont la propriété d'une chose, sans que la quote-part de chacune d'elles soit divisée, elles sont copropriétaires par indivis et, à moins de preuve contraire, les quotes-parts sont considérées comme égales.

المادة 713 : إذا ملك اثنان أو أكثر شيئا وكانت حصة كل منهم فيه غير مقررة فهم شركاء على الشيوع وتعتبر الحصص متساوية إذا لم يقم دليل على غير ذلك.

Art. 714– Tout copropriétaire à l'indivis a la peine propriété de sa quote-part. Il peut en disposer, en percevoir les fruits et s'en servir, pourvu qu'il ne porte pas préjudice aux droits de ses cos-indivisaires.

المادة 714 : كل شريك في الشيوع يملك حصته ملكا تاما، وله أن يتصرف فيها وأن يستولي على ثماره وأن يستعملها بحيث لا يلحق الضرر بحقوق سائر الشركاء.

Si l'acte de disposition porte sur une part divisée de la chose commune et que cette part ne tombe point lors du partage dans le lot du disposant, le droit de l'acquéreur se transporte à

وإذا كان التصرف منصبا على جزء مفرز من المال الشائع ولم يقع هذا الجزء عند القسمة في نصيب المتصرف إليه من وقت التصرف إلى الجزء الذي آل إلى المتصرف

compter de la date l'aliénation, sur la part qui échoit au disposant en vertu du partage. L'acquéreur peut, s'il ignorait que le disposant n'était pas propriétaire divis de la chose, demander l'annulation de l'acte.

بطريق القسمة. وللمتصرف إليه الحق في إبطال التصرف إذا كان يجهل أن المتصرف لا يملك العين المتصرف فيها مفرزة.

Art. 715– A défaut d'accord contraire, l'administration de la chose commune appartient à tous les co-indivisaires en commun.

المادة 715 : تكون إدارة المال الشائع من حق الشركاء مجتمعين ما لم يوجد اتفاق يخالف ذلك.

Art. 716– La décision prise par la majorité des co-indivisaires, au sujet des actes ordinaires d'administration, est obligatoire pour tous. La majorité est calculée sur la base de la valeur des quotes-parts. À défaut de majorité, le tribunal peut, sur la demande de l'un des cos-indivisaires, prendre les mesures nécessaires et désigner, s'il le faut, un administrateur pour la gestion du bien commun.

المادة 716 : يكون ملزما للجميع كل ما يستقر عليه رأي أغلبية الشركاء في أعمال الإدارة المعتادة، وتحسب الأغلبية على أساس قيمة الأنصباء. فإن لم توجد أغلبية فللمحكمة بناء على طلب أحد الشركاء، أن تتخذ التدابير اللازمة، ولها أن تعين عند الحاجة من يدير المال الشائع.

La majorité peut également choisir un administrateur comme elle peut établir un règlement pour l'administration et pour une meilleure jouissance de la chose commune applicable même aux ayants-cause, à titre universel ou particulier de tous les cos-indivisaires.

وللأغلبية أيضا أن تختار مديرا، كما أن لها أن تضع للإدارة ولحسن الإنتفاع بالمال الشائع نظاما يسري حتى على خلفاء الشركاء جميعا سواء أكان الخلف عاما، أو خاصا.

Le co-indivisaire qui administre le bien commun, sans opposition de la part des autres cos-indivisaires, est réputé être leur mandataire.

وإذا تولى أحد الشركاء الإدارة دون اعتراض من الباقين عد وكيلا عنهم.

– قضية رقم 44808 بين (م م) و (م أ) قرار 23-03-1988 م.ق سنة 1990، عدد 3، ص17، 18 و19
– قرار المحكمة العليا : من المقرر قانونا أن كل ما يستقر عليه رأي أغلبية الشركاء في أعمال الإدارة المعتادة يكون ملزما للجميع، ومن المقرر أيضا أن للشركاء الذين يملكون على الأقل 3 أرباع المال الشائع، أن يقرروا في سبيل تحسين الإنتفاع بهذا المال من التغييرات الأساسية والتعديل الخارج عن الإدارة المعتادة، ومن ثم فإن القضاء بما يخالف هذين المبدئين يعد خرقا للقانون.
لما كان من الثابت في قضية الحال أن المطعون ضده لم تكن له الأغلبية المنصوص عليها قانونا لإجبار شركائه في التغيير الرمرغوب بالبئر المشترك، فإن قضاة الموضوع بسماحهم للمطعون ضده تجهيز البئر المتنازع عليه بمضخة يستعملها لحاجياته الشخصية، فإنهم بقضائهم كما فعلوا خرقوا القانون. ومتى كان كذلك استوجب نقض القرار المطعون فيه.

المادة 717 : للشركاء الذين يملكون على الأقل ثلاثة أرباع المال الشائع، أن يقرروا في سبيل تحسين الإنتفاع بهذا المال من التغييرات الأساسية والتعديل في الغرض الذي أعد له ما يخرج عن حدود الإدارة المعتادة على أن يعلنوا قراراتهم إلى باقي الشركاء ولمن خالف من هؤلاء حق الرجوع إلى المحكمة خلال شهرين من وقت الإعلان.

Art. 717– Les co-indivisaires, qui possèdent au moins les trois quarts de la chose commune, peuvent décider, en vue d’une meilleure jouissance de la chose, d’apporter des modifications essentielles ou des changements dans la destination de cette chose qui dépassent l’administration ordinaire, pourvu que ces décisions soient notifiées aux autres co-indivisaires. Les cos-indivisaires dissidents ont un recours devant le tribunal, dans un délai de deux mois à partir de la notification.

وللمحكمة عند الرجوع إليها إذا وافقت على قرار تلك الأغلبية، أن تقرر مع هذا كل ما تراه مناسب من التدابير ولها بوجه خاص أن تأمر بإعطاء المخالف من الشركاء كفالة

Le tribunal, saisi du recours, peut, tout en approuvant la décision prise par la majorité, ordonner toutes mesures qu’il estime opportunes. Il peut notamment ordonner qu’il soit fourni

caution au co-indivisaire dissident, en garantie de ce qui peut lui être dû comme indemnité.

تضمن له الوفاء بما قد يستحق من التعويضات.

Art. 718– Tout co-indivisaire peut, même sans l'assentiment des autres co-indivisaires, prendre les mesures nécessaires pour la conservation de la chose.

المادة 718 : لكل شريك في الشيوع الحق في أن يتخذ من الوسائل ما يلزم لحفظ الشيء، ولو كان ذلك بغير موافقة باقي الشركاء.

– قضية رقم 153436 بين (ن ج) و (د م ومن معه) قرار 24–06–1997
– قرار المحكمة العليا :
من المقرر قانونا أنه يمكن لكل شريك على الشيوع أن يتخذ أي إجراء يراه ضروريا لحفظ الشيء المشاع ولو كان بغير موافقة باقي الشركاء.
ومن ثم فإن قضاة الموضوع لما رفضوا طلب الشريك على الشيوع بمراجعة الإيجار للحفاظ على المال المشاع يكونون قد أساؤوا تطبيق القانون.

Art. 719– Les frais d'administration de la chose commune, ainsi que les frais de conservation, les impôts dont elle est grevée et toutes les autres charges résultant de l'indivision ou grevant cette chose, sont supportés par tous les co-indivisaires, chacun proportionnellement à sa quote-part, sauf disposition contraire.

المادة 719 : يتحمل جميع الشركاء، كل بقدر حصته نفقات إدارة المال الشائع، وحفظه، والضرائب المفروضة عليه، وسائر التكاليف الناتجة عن الشيوع أو المقررة على المال، كل ذلك ما لم يوجد نص يقضي بغير ذلك.

Art. 720– Les co-indivisaires qui possèdent les trois-quarts au moins de la chose commune, peuvent en décider l'aliénation, pourvu que leur décision soit fondée sur des motifs sérieux et qu'elle soit notifiée aux autres co-indivisaires par acte extra-judiciaire. Le co-indivisaire dissident peut se pourvoir devant le tribunal dans un délai de

المادة 720 : للشركاء الذين يملكون على الأقل ثلاثة أرباع المال الشائع أن يقرروا التصرف فيه إذا استندوا في ذلك إلى أسباب قوية، على أن يعلنوا بعقد غير قضائي قراراتهم إلى باقي الشركاء ولمن خالف من هؤلاء حق الرجوع إلى المحكمة خلال شهرين من وقت الإعلان، وللمحكمة عندما تكون قسمة المال الشائع

deux mois à partir de la notification. Le tribunal a, au cas où le partage du bien indivis est préjudiciable aux intérêts des co-indivisaires, à apprécier, d'après les circonstances, si l'aliénation doit avoir lieu.

ضارة بمصالح الشركاء، أن تقدر تبعا للظروف ما إذا كان التصرف واجبا.

Art. 721– Le co-indivisaire d'un bien meuble ou d'un ensemble de biens mobiliers ou immobiliers peut, avant le partage, exercer le retrait sur la part indivise vendue à l'amiable par l'un des cos-indivisaires à un tiers. L'exercice du retrait doit être fait dans un délai d'un mois à partir du jour où le co-indivisaire aura pris connaissance de la vente ou du jour où la vente lui aura été notifiée. Le retrait s'effectue au moyen d'une déclaration notifiée au vendeur et à l'acquéreur. Le retrayant est subrogé aux droits et obligations de l'acquéreur s'il le dédommage de tous ses débours.

المادة 721 : للشريك في المنقول الشائع أو في المجموع من المال المنقول، أو العقار أن يسترد قبل القسمة الحصة الشائعة التي باعها شريك غيره لأجنبي عن طريق التراضي، وذلك خلال شهر من تاريخ علمه بالبيع أو من تاريخ إعلامه، ويتم الإسترداد بواسطة تصريح يبلغ إلى كل من البائع والمشتري، ويحل المسترد محل المشتري في جميع حقوقه والتزاماته إذا هو عوضه عن كل ما أنفقه.

S'il y a plusieurs retrayants, chacun d'eux peut exercer le retrait proportionnellement à sa quote-part.

وإذا تعدد المستردون فكل منهم أن يسترد بنسبة حصته.

Art. 722– Tout co-indivisaire peut demander le partage de la chose commune à moins qu'il ne soit tenu de demeurer dans l'indivision en vertu de la loi ou d'une convention.

المادة 722 : لكل شريك أن يطالب بقسمة المال الشائع ما لم يكن مجبرا على البقاء في الشيوع بمقتضى نص أو اتفاق.

On peut, par convention, exclure le partage pour une période dépassant cinq ans. Lorsque le terme stipulé ne dépasse pas cette période, la convention est efficace à l'égard du co-indivisaire et de son ayant cause.

ولا يجوز بمقتضى الإتفاق أن تمنع القسمة إلى أجل يجاوز خمس سنوات فإذا لم تجاوز هذه المدة نفذ الإتفاق في حق الشريك وفي حق من يخلفه.

Art. 723– Les co-indivisaires peuvent, s'ils sont tous d'accord, partager la chose commune, de la manière qu'ils veulent. Si l'un d'eux est incapable, les formalités prescrites par la loi doivent être observées.

المادة 723 : يستطيع الشركاء إذا انعقد إجماعهم، أن يقتسموا المال الشائع بالطريقة التي يرونها. فإذا كان بينهم من هو ناقص وجبت مراعاة الإجراءات التي يفرضها القانون.

Art. 724– Si les co-indivisaires ne sont pas d'accord sur le partage de la chose commune, celui qui veut faire cesser l'état d'indivision doit assigner les autres cos-indivisaires devant le tribunal.

Le tribunal désigne, s'il y a lieu, un ou plusieurs experts pour estimer la chose commune et pour la partager en lots, si la chose est partageable en nature sans que sa valeur en soit considérablement amoindrie.

المادة 724 : إذا اختلف الشركاء في اقتسام المال الشائع فعلى من يريد الخروج من الشيوع يرفع الدعوى على باقي الشركاء أمام المحكمة.

وتعين المحكمة إن رأت وجها لذلك خبيرا أو أكثر لتقويم المال الشائع وقسمته حصصا إن كان المال يقبل القسمة عينا دون أن يلحقه نقص كبير في قيمته.

– قضية رقم 134535 بين (ب م) و (ك ي) –قرار في 26–06–1996 ن. ق سنة 1999 عدد 54، ص 69، 70 و71
– قرار المحكمة العليا : لا يمكن الحكم برفع اليد على العقار المشاع دون القيام بعملية قسمة للخروج من حالة الشيوع، وتحديد نصيب كل مالك على الشيوع.

– قضية رقم 213265 بين (و ح ع) و من معه – قرار في 19–01–2000 م. ق سنة 2001، عدد 1، ص 117، 118، 119، 120 و121
– قرار المحكمة العليا : المستفاد من القرار المطعون فيه أنه صادق وتبنى تقرير خبرة حول مشروع قسمة دون تحديد أنصبة الأطراف المتنازعة ما دام موضوع النزاع يتعلق بإنهاء حالة الشيوع وبالتالي فإن المصادقة على حكم لا يمكن تنفيذه وبدون تبرير يجعل القرار المطعون فيه مشوبا بالقصور في التسبيب ويتعين نقضه.

Art. 725– L'expert procède à la formation des lots en prenant comme

المادة 725 : يكون الخبير الحصص على أساس أصغر نصيب حتى ولو

كانت القسمة جزئية.

وإذا تعذر أن يأخذ أحد الشركاء كامل نصيبه عينا عوض بمعدل عما نقص من نصيبه.

base la quote-part la plus petite, au cas même où le partage serait partiel.
Si l'un des co-indivisaires ne peut obtenir toute sa quote-part en nature, une soulte lui est accordée pour l'indemniser de ce qui manque à cette quote-part.

– قضية رقم 151301 بين (ش م) و (ف ب) قرار 25-03-1998
– قرار المحكمة العليا :
من المقرر قانونا أنه" إذا تعذرت القسمة عينا أو كان من شأنها إحداث نقص كبير في قيمة المال المراد قسمته، بيع هذا المال بالمزاد العلني وتقتصر المزايدة على الشركاء وحدهم إن طلبواهذا بالإجماع".
ومن المقرر أيضا أنه "إذا تعذر أن يأخذ أحد الشركاء كامل نصيبه عينا، عوض بمقابل عما نقصه من نصيبه"
ولما ثبت –في قضية الحال– أن قضاة المجلس رفضوا طلب الطاعن الرامي الى بيع العقار المشترك بالمزاد العلني بحجة أن الحكم المستأنف راعى رأي الأغلبية، مع أن رأي الأشخاص ليس من شأنه أن يغير حكم القانون، سيما المادة 728 من القانون المدني، هذا من جهة ومن جهة أخرى منحوا اثنين من الشركاء نصيبهم نقدا كلية دون الحصول عينا على نصيب ناقص عينا فخالفوا نص المادة 725-2 من القانون المدني.

المادة 726 : تفصل المحكمة في كل المنازعات وخاصة منها ما يتعلق بتكوين الحصص.

Art. 726– Le tribunal statue sur toutes contestations et notamment celles relatives à la formation des lots.

المادة 727 : تجري القسمة بطريق الاقتراع، وتثبت المحكمة ذلك في محضرها وتصدر حكما بإعطاء كل شريك نصيبه المفرز.

Art. 727– Le partage a lieu par voie de tirage au sort, le tribunal en dressera procès-verbal et rend un jugement attribuant à chaque co-indivisaire sa part divise.

المادة 728 : إذا تعذرت القسمة عينا، أو كان من شأنها إحداث نقص كبير في قيمة المال المراد قسمته، بيع

Art. 728– Lorsque le partage en nature n'est pas possible ou s'il doit entraîner une diminution considérable

de la valeur de la chose à partager, il est procédé à la vente sur licitation de la chose suivant les règles prévues au code de procédure civile. Les enchères sont limitées aux seuls co-indivisaires s'ils sont unanimes à demander.

هذا المال بالمزاد بالطريقة المبينة في قانون الإجراءات المدنية، وتقتصر المزايدة على الشركاء وحدهم إذا طلبوا هذا بالإجماع.

Art. 729– Les créanciers de chaque co-indivisaire peuvent s'opposer à ce que le partage en nature ou la vente en licitation aient lieu sans leur intervention.

L'opposition est faite entre les mains de tous les co-indivisaires et il en résulte, pour ces derniers, l'obligation d'appeler les créanciers opposants à tous les actes de la procédure, sous peine d'inopposabilité du partage à leur égard. Dans tous les cas, doivent être appelés les créanciers inscrits avant l'introduction de l'action en partage.

Si le partage est déjà effectué, les créanciers qui ne sont pas intervenus ne peuvent l'attaquer qu'en cas de fraude.

المادة 729 : لدائني كل شريك أن يعارضوا في أن تتم القسمة عينا أو أن يباع المال بالمزاد بغير تداخلهم. وتوجه المعارضة إلى كل الشركاء ويترتب عليها إلزامهم أن يدخلوا من عارض من الدائنين في جميع الإجراءات، وإلا كانت القسمة غير نافذة في حقهم ويجب على كل حال إدخال الدائنين المقيدة حقوقهم قبل رفع دعوى القسمة.

أما إذا تمت القسمة فليس للدائنين الذين لم يتدخلوا فيها أن يطعنوا فيها إلا في حالة الغش.

Art. 730– Le co-partageant est censé avoir été propriétaire de la part qui lui est échue depuis le jour où il est devenu propriétaire à l'indivis, et n'avoir jamais été propriétaire des autres parts.

المادة 730 : يعتبر المتقاسم مالكا للحصة التي آلت إليه منذ أن أصبح مالكا في الشيوع، وأنه لم يكن مالكا على الإطلاق لباقي الحصص الأخرى.

Art. 731– Les co-partageants sont garants les uns envers les autres du trouble ou de l'éviction dus à une

المادة 731 : يضمن المتقاسمون بعضهم لبعض ما قد يقع من تعرض أو استحقاق لسبب سابق على

cause antérieure au partage. Chacun d'eux est tenu, en proportion de sa quote-part, d'indemniser le co-partageant, troublé ou évincé en tenant compte de la valeur de la chose au moment du partage. Si l'un des co-partageants est insolvable, la part qui lui incombe est supportée par le co-partageant garanti et tous les co-partageants solvables.
La garantie n'a pas lieu, si l'espèce d'éviction soufferte a été acceptée par une cause particulière et expresse de l'acte de partage. Elle cesse lorsque c'est par sa faute que le co-partageant souffre de l'éviction.

Art. 732– Le partage conventionnel peut être rescindé si l'un des co-partageants établit, à son préjudice, une lésion de plus d'un cinquième, en tenant compte de la valeur de la chose au moment du partage.
L'action doit être intentée dans le courant de l'année qui suit le partage. Le défendeur peut en arrêter le cours et empêcher un nouveau partage, s'il fournit au demandeur le supplément de sa part, en espèces ou en nature.

Art. 733– Par le partage provisionnel, les co-propriétaires conviennent d'attribuer à chacun d'eux la jouissance d'une part divise égale à sa quote-part dans la chose commune, moyennant renonciation, au profit des cos-propriétaires, à la jouissance des autres par-

القسمة، ويكون كل منهم ملزما بنسبة حصته أن يعوض المتقاسم المتعرض له أو المنتزع حقه على أن تكون العبرة في تقدير الشيء بقيمته وقت القسمة فإذا كان أحد المتقاسمين معسرا، وزع القدر الذي يلزمه على مستحق الضمان وجميع المتقاسمين غير المعسرين.

غير أنه لا محل للضمان إذا كان هناك اتفاق صريح يقضي بالإعفاء منه في الحالة الخاصة التي نشأ عنها، ويمتنع الضمان أيضا إذا كان الاستحقاق راجعا إلى خطأ المتقاسم نفسه.

المادة 732 : يجوز نقض القسمة الحاصلة بالتراضي إذا أثبت أحد المتقاسمين أنه لحقه منها غبن يزيد على الخمس، على أن تكون العبرة في التقدير بقيمة الشيء وقت القسمة.
ويجب أن ترفع الدعوى خلال السنة التالية للقسمة. وللمدعى عليه أن يوقف سيرها ويمنع القسمة من جديد إذا أكمل للمدعي نقدا أو عينا ما نقص من حصته.

المادة 733 : يتفق الشركاء في قسمة المهايأة على أن يختص كل منهم بجزء مفرز يساوي حصته في المال الشائع متنازلا لشركائه في مقابل ذلك عن الانتفاع بباقي الأجزاء ولا يصح هذا الاتفاق لمدة تزيد على خمس سنوات. فإذا لم تشترط لها

ties. Cette convention ne peut être conclue pour plus de cinq années. S'il n'a pas été fixé de délai ou si le délai est expiré, sans qu'un nouvel accord soit intervenu, le partage est valable pour une année renouvelable, à moins que le partage ne soit dénoncé par l'un des co-propriétaires, trois mois avant l'expiration de l'année en cours.
Si le partage provisionnel se prolonge pendant quinze ans, il se convertit en partage définitif, à moins d'accord contraire. Si la possession d'une part divise par l'un des co-propriétaires se maintient pendant quinze ans, cette possession est présumée avoir lieu en vertu d'un partage provisionnel.

مدة أو انتهت المدة المتفق عليها ولم يحصل اتفاق جديد، كانت مدتها سنة واحدة تتجدد إذا لم يعلن الشريك إلى شركائه قبل انتهاء السنة الجارية بثلاثة أشهر أنه لا يرغب في التحديد.
وإذا دامت قسمة المهايأة خمسة عشرة سنة انقلبت إلى قسمة نهائية ما لم يتفق الشركاء على غير ذلك.

وإذا حاز الشريك على الشيوع جزءا مفرزا من المال الشائع مدة خمسة عشرة سنة، افترض أن حيازته لهذا الجزء تستند إلى قسمة مهايأة.

– قضية رقم 148362 بين (ع ح) و (ع ن) قرار 28-05-1997
– قرار المحكمة العليا :
من المقرر قانونا أنه في حالة عدم إتفاق الشركاء في قسمة المهايأة للملك المشاع على مدة معينة، يجوز لكل واحد منهم أن يرفع دعوى يطلب فيها قسمة قضائية في أي وقت يشاء.
ولما كان ثابتاً –في قضية الحال– أن المجلس لما قضى برفض طلب القسمة المقدم من طرف المدعي، رغم عدم إتفاق الطرفين على مدة معينة لقسمة المهايأة، يعرض قراره لإنعدام الأساس القانوني.

– قضية رقم 181703 بين (ط ز) و (ط ق) قرار 30-09-1998 م.ق سنة 1998، عدد 2، ص 37، 38، 39 و40
– قرار المحكمة العليا :
من المقرر قانونا أنه "إذا دامت قسمة المهايأة خمسة عشر سنة إنقلبت الى قسمة نهائية ما لم يتفق الشركاء على غير ذلك"
ولما ثبت– في قضية الحال– أن قضاة المجلس استنتجوا من تقرير الخبرة وسلطتهم التقديرية أن المدعى عليه في الطعن قد مارس حيازة طويلة منذ 1973 إلى 1990 على الحصة التي تعود اليه بموجب قسمة المهايأة التي تتحول الى قسمة نهائية بالشغل والإستغلال دون أن يقع أي احتجاج من قبل الورثة الآخرين.

Art. 734– Le partage provisionnel peut également avoir lieu si les co-propriétaires conviennent de jouir de la totalité de la chose commune, chacun d'eux pendant une période correspondant à sa quote-part.

المادة 734 : يجوز أن تكون قسمة المهايأة أيضا بأن يتفق الشركاء على أن يتناولوا الانتفاع بجميع المال المشترك، كل منهم لمدة تتناسب مع حصته.

Art. 735– Le partage provisionnel est régi, quant à son opposabilité aux tiers, à la capacité des co-partageants, à leurs droits et obligations et quant aux moyens de preuve, par les dispositions relatives au contrat de bail, en tant qu'elles ne sont pas incompatibles avec la nature de ce partage.

المادة 735 : تخضع قسمة المهايأة من حيث جواز الاحتجاج بها على الغير ومن حيث أهلية المتقاسمين وحقوقهم والتزاماتهم وطرق الإثبات لأحكام عقد الإيجار، ما دامت هذه الأحكام لا تتعارض مع طبيعة هذه القسمة.

Art. 736– Les co-propriétaires peuvent convenir, au cours des opérations du partage définitif, de procéder au partage provisionnel. Ce partage demeure en vigueur jusqu'à la conclusion du partage définitif.

المادة 736 : يمكن للشركاء أن يتفقوا أثناء إجراءات القسمة النهائية على أن يقسم المال الشائع مهايأة بينهم، وتظل هذه القسمة نافذة حتى تتم القسمة النهائية.

Si les co-propriétaires ne sont pas d'accord sur le partage provisionnel, ce partage peut être ordonné par le tribunal à la demande de l'un des cos-propriétaires, et après recours, s'il y a lieu.

فإذا تعذر اتفاق الشركاء على قسمة المهايأة، جاز للمحكمة أن تأمر بها إذا طلب منها ذلك أحد الشركاء وبعد الاستعانة، إذا اقتضى الأمر ذلك.

Art. 737– Les co-propriétaires d'une chose servant à l'usage ne peuvent en demander le partage, s'il résulte du but auquel la chose est destinée, qu'elle doit toujours demeurer dans l'indivision.

المادة 737 : ليس للشركاء في مال شائع أن يطلبوا قسمته إذا تبين من الغرض الذي أعد له هذا المال، أنه يجب أن يبقى دائما على الشيوع.

Art. 738– Les membres d'une même famille, ayant un travail ou des intérêts communs, peuvent convenir par écrit de créer une communauté familiale. Elle se compose, soit d'un héritage, s'ils conviennent de la laisser en tout ou en partie, soit de tout autre bien leur appartenant.

المادة 738 : لأعضاء الأسرة الواحدة الذين تجمعهم وحدة العمل أو المصلحة أن يتفقوا كتابة على إنشاء ملكية للأسرة. وتتكون هذه الملكية إما من تركة ورثوها واتفقوا على جعلها كلها أو بعضها ملكا للأسرة وإما من أي مال آخر لهم.

Art. 739– On peut convenir de créer une communauté pour une durée n'excédant pas quinze ans. Toutefois, chacun des co-propriétaires peut, s'il a des motifs graves, demander au tribunal l'autorisation de retirer sa part de la communauté avant l'expiration du terme convenu.

Lorsqu'il n'y a pas de durée déterminée pour la communauté, chacun des co-propriétaires peut se retirer, en donnant un préavis de six mois aux autres co-propriétaires.

المادة 739 : يجوز الاتفاق على إنشاء ملكية لمدة لا تزيد على خمسة عشر سنة، غير أنه يجوز لكل شريك أن يطلب من المحكمة الإذن له في إخراج نصيبه من هذه الملكية قبل انقضاء الأجل المتفق عليه إذا وجد مبرر قوي لذلك.

وإذا لم يكن للملكية المذكورة أجل معين، كان لكل شريك أن يخرج نصيبه منها بعد ستة أشهر من يوم أن يعلن إلى الشركاء الآخرين عن رغبته في ذلك.

Art. 740– Les co-propriétaires ne peuvent demander le partage tant que dure la communauté familiale et nul co-propriétaire ne peut disposer de sa quote-part au profit d'une personne étrangère à la famille, sans le consentement de tous les co-propriétaires.

المادة 740 : ليس للشركاء أن يطلبوا القسمة ما دامت ملكية الأسرة قائمة، ولا يجوز لأي شريك أن يتصرف في نصيبه لأجنبي عن الأسرة إلا بموافقة الشركاء جميعا.

Si une personne étrangère à la famille acquiert à la suite d'une aliénation volontaire ou forcée, la quote-part de l'un des co-propriétaires, cette personne ne fait partie de la communauté familiale qu'avec le consentement des

وإذا تملك أجنبي عن الأسرة حصة أحد الشركاء برضا هذا الشريك أو جبرا عليه، فلا يكون الأجنبي شريكا في ملكية الأسرة إلا برضا باقي الشركاء.

autres co-propriétaires.

Art. 741– Les co-propriétaires, qui réunissent la majorité de la valeur des quotes-parts, peuvent désigner parmi eux un ou plusieurs administrateurs. L’administrateur peut sauf accord contraire, changer le but auquel la chose commune se trouve destinée, de manière à assurer une meilleure jouissance de la chose.

L’administrateur peut être révoqué de la manière suivant laquelle il a été nommé, nonobstant tout accord contraire; le tribunal peut également le révoquer, pour des motifs graves, à la demande de tout co-propriétaire.

المادة 741 : للشركاء أصحاب القدر الأكبر من قيمة الحصص أن يعينوا من بينهم للإدارة واحد أو أكثر، وللمدير أن يدخل على ملكية الأسرة من التغيير في الغرض الذي أعد له المال المشترك ما يحسن به طرق الانتفاع بهذا المال.

ويجوز عزل المدير بالطريقة التي عين بها ولو اتفق على غير ذلك، كما يجوز للمحكمة أن تعزله بناء على طلب أي شريك إذا وجد سبب قوي يبرر هذا العزل.

Art. 742– Sous réserve des dispositions précédentes, la communauté familiale est régie par les dispositions relatives à la propriété indivise et par celles relatives au mandat.

المادة 742 : فيما عدا الأحكام السابقة تنطبق قواعد الملكية الشائعة وقواعد الوكالة على ملكية الأسرة

Section V
De la copropriété des immeubles bâtis

القسم الخامس
الملكية المشتركة في العقارات المبنية

I – Dispositions générales

1 – أحكام عامة

Art. 743– La copropriété est la situation juridique d’un immeuble bâti ou d’un groupe d’immeubles bâtis dont la propriété est répartie, entre plusieurs personnes, par lots comprenant chacun une partie privative et

المادة 743 : الملكية المشتركة هي الحالة القانونية التي يكون عليها العقار المبني أو مجموعة العقارات المبنية والتي تكون ملكيتها مقسمة حصصا بين عدة أشخاص تشتمل كل واحدة منها على جزء خاص ونصيب

une quote-part dans les parties communes.

في الأجزاء المشتركة.

Art. 744– Les parties privatives sont les parties des bâtiments et du terrain, qui appartiennent divisément à chacun des co-propriétaires et qui sont affectées à son usage exclusif et particulier.

المادة 744 : تعتبر أجزاء خاصة، أجزاء العقارات المبنية، أو غير المبنية والمملوكة بالتقسيم لكل واحد من الملاك الشركاء بغرض الاستعمال الشخصي والخاص.

Sont réputées parties privatives :

وتعد أجزاء خاصة :

– les carrelages, dalles, revêtement de sols;

– les plafonds et les parquets, à l'exclusion du gros-oeuvre;

– les cloisons intérieures avec leurs portes;

– les portes palières, les fenêtres, les portes-fenêtres, les persiennes, les volets ou stores ainsi que leurs accessoires;

– les barres d'appui des fenêtres, les garde-corps et balustrades en fer des balcons;

– les enduits intérieurs des murs et cloisons, quels qu'ils soient;

– les canalisations intérieures et raccordements particuliers, les appareillages, robinetteries et accessoires qui en dépendent;

– كل من تبليط الأرض والأرضية، والتغطية،

– الأسقف والأحواش باستثناء الجدران الأساسية في البناء،

– الحواجز الداخلية وأبوابها،

أبواب المساطح والنوافذ والأبواب النافذة ومغلق الشبابيك والمصارع أو الستائر وتوابعها،

– قضبان النوافذ والدرابيز الحديدية للشرفات،

– الطلاء الداخلي للحيطان، والحواجز مهما كانت،

– الأنابيب الداخلية، ومنحنيات التوصيل الخاصة بالأجهزة من مجموع الحنفيات واللوازم المتصلة بها،

– l'encadrement et le dessus des cheminées, les coffres et les faux-coffres;

– إطار وأعلى المداخن والخزائن، والخزائن المموهة،

– les installations sanitaires des salles d'eau, des cabinets de toilette et des water-closets;

– الأدوات الصحية للحمامات والمغسلة والمرحاض،

– les installations des cuisines;

– أدوات المطبخ،

– les installations individuelles de chauffage et d'eau chaude pouvant exister à l'intérieur d'un local privatif.

– الأدوات الخاصة للتدفئة والماء الساخن التي يمكن أن توجد داخل المحل الخاص.

Sont présumés mitoyens entre les co-propriétaires voisins, les cloisons ou murs séparatifs de locaux privatifs et non compris dans le gros-oeuvre.

وتعتبر مشتركة بين الشركاء المتجاورين الحواجز أو الحيطان الفاصلة في المحلات الخاصة دون الجدران الأساسية في البناء.

Art. 745– Les parties communes sont les parties des bâtiments et du terrain, qui appartiennent indivisément à l'ensemble des co-propriétaires, chacun pour une quote-part afférente à chaque lot, et qui sont affectées à l'usage ou à l'utilité de tous les co-propriétaires ou de plusieurs d'entre eux.

Sont réputés parties communes :

المادة 745 : تعتبر أجزاء مشتركة أجزاء العقارات المبنية وغير المبنية التي يملكها على الشيوع كافة الملاكين المشتركين بالنسبة لنصيب كل واحد منهم في كل حصة لاستعمال أو منفعة جميع الملاكين المشتركين أو لأكبر عدد منهم.

وتعد أجزاء مشتركة ما يلي :

– le sol, les cours, les parcs et jardins, les voies d'accès;

– الأرض والأفنية، والبساتين والجنائن، والمداخل،

– le gros-oeuvre des bâtiments, les éléments d'équipement commun, y compris les parties de canalisations y afférentes qui traversent les locaux privatifs;

– الجدران الأساسية في البناء، وأدوات التجهيز المشتركة بما فيها أجزاء الأنابيب التابعة لها والتي تمر على المحلات الخاصة،

– les coffres, gaines et tête de cheminées à usage commun ;

– les loggias, balcons, terrasses même s'ils sont en tout ou en partie réservés à l'usage exclusif d'un co-propriétaire;

– les locaux des services communs;

– les halls et couloirs d'entrées, les escaliers, les ascenseurs.

Sont réputés droits accessoires aux parties communes :

– le droit de surélever un bâtiment affecté à l'usage commun ou comportant plusieurs locaux qui constituent des parties privatives différentes;

– le droit d'édifier des bâtiments nouveaux dans des cours, parcs ou jardins constituant des parties communes.

– الخزائن وغلاف ورؤوس المداخل المعدة للاستعمال المشترك،

– الرواق الخارجي، والدرابيز والأسطح ولو خصصت كلها أو بعضها للاستعمال الخاص من طرف شريك واحد،

– المحلات المستعملة للمصالح المشتركة،

– القاعات الكبرى وممرات الدخول والدرج والمصاعد.

وتعد حقوق بالتبعية للأجزاء المشتركة ما يلي:

– حق تعلية العمارة المعدة للاستعمال المشترك، أو المحتوية على عدة محلات تكون أجزاء خاصة مختلفة،

– الحق في بناء عمارات جديدة بالأفنية، والبساتين، أو الجنائن التي تكون أجزاء مشتركة.

– قضية رقم 50937 بين (أرملة ب ط) و (ع ف) قرار 09-05-1990 م.ق سنة 1991، عدد 2، ص 32، 33 و34

– قرار المحكمة العليا :

من المقرر قانونا أن الأسطح والمحلات المستعملة للمصالح المشتركة تعد أجزاء مشتركة في العقارات المبنية وغير المبنية التي يملكها على الشيوع كافة الملاكين المشتركين، ومن ثم فإن القضاء بما يخالف ذلك يعد خطأ في تطبيق القانون.

لما كان الثابت في قضية الحال أن النزاع يدور حول السطح والمغسل المشترك بين كافة المستأجرين، فإن قضاة المجلس برفضهم إلغاء الحكم المستأنف ومن جديد رفضهم للدعوى يكونون قد أخطؤوا في تطبيق القانون. ومتى كان كذلك استوجب نقض القرار المطعون فيه.

Art. 746– ***(Loi n° 83-01 du 29 janvier 1983)*** La quote-part des parties communes afférentes à chaque lot est proportionnelle à la partie utile de celui-ci par rapport à la surface utile globale de l'ensemble des lots formant l'unité foncière.

المادة 746 : (القانون رقم 83-01 المؤرخ في 29 يناير 1983) تتناسب الحصة في الأجزاء المشتركة الخاصة لكل قسمة مع المساحة النافعة بالنسبة للمساحة الإجمالية النافعة لمجموع القسمات التي تشكل الوحدة العقارية.

Art. 747– Les parties communes et les droits qui leur sont accessoires ne peuvent faire l'objet, séparément des parties privatives, d'une action en partage ou d'une licitation forcée.

المادة 747 : لا يجوز أن تكون الأجزاء المشتركة، أو الحقوق التابعة لها محلا لدعوى التقسيم، أو بيعا بالمزايدة بمعزل عن الأجزاء الخاصة.

Art. 748– ***(Loi n° 83-01 du 29 janvier 1983)*** Un règlement de co-propriété précise la destination des parties communes et des parties privatives, les conditions de jouissance ainsi que les règles relatives à l'administration et à la gestion de ces parties.

المادة 748 : (القانون رقم 83-01 المؤرخ في 29 يناير 1983) يحدد نظام الملكية المشتركة مصير الأجزاء المشتركة والأجزاء الخاصة وكيفيات الانتفاع بها وكذا القواعد المتعلقة بإدارة هذه الأجزاء وتسييرها.

II– Des droits et obligations des co-propriétaires

2– حقوق وواجبات الشركاء في الملكية

Art. 749– Chaque co-propriétaire dispose des parties privatives comprises dans son lot; il use et jouit librement des parties privatives et communes à la condition de ne pas nuire aux droits des autres co-propriétaires, ni de porter atteinte à la destination de l'immeuble.

المادة 749 : لكل شريك في الملكية الحق في أن يتمتع بالأجزاء الخاصة التابعة لحصته كما له أن يستعمل وينتفع بحرية بالأجزاء الخاصة والمشتركة، بشرط أن لا يمس بحقوق الشركاء الآخرين في الملكية أو يلحق ضررا بما أعد له العقار.

Art. 750– ***(Loi n° 83-01 du 29 janvier 1983)*** Les charges communes se

المادة 750 : (القانون رقم 83-01 المؤرخ في 29 يناير 1983) تنقسم

répartissent en deux catégories :

1°) les charges de 1ère catégorie inhérentes à la gestion courante et aux menues réparations des parties communes.

Ces charges incombent à l'ensemble des occupants effectifs ou non. Elles sont réparties en parts égales entre chacun des occupants qui devront s'en acquitter auprès de l'administrateur selon les modalités arrêtées par l'assemblée générale.

2°) Les charges de 2ème catégorie inhérentes aux grosses réparations de l'immeuble, à sa maintenance ainsi qu'à la sécurité des co-propriétaires ou occupants.
Elles incombent aux co-propriétaires de l'immeuble.

La répartition de ces charges est faite sur la quote-part de chaque partie commune afférente à chaque lot.

Art. 750 bis. ***(Loi n° 83-01 du 29 janvier 1983)*** Les collectivités, services et organismes publics doivent prévoir, dans leur budget, les crédits nécessaires pour le paiement des charges qui leur incombent en qualité de co-propriétaires ou occupants.

التكاليف المشتركة إلى نوعين :

1 – تكاليف من النوع الأول وهي تتعلق بالتسيير العادي للأجزاء المشتركة والترميمات الصغيرة الخاصة بها.

يتولى هذه التكاليف مجموع الشاغلين فعليين كانوا أم لا. وتتوزع هذه التكاليف حسب حصص متساوية بين كل واحد من الشاغلين الذين يجب أن يوفوا بها لدى المتصرف، وذلك وفقا للكيفيات التي حددتها الجمعية العامة.

2 – تكاليف من النوع الثاني وهي تتعلق بالترميمات الكبرى للعقار وصيانته وكذا أمن الشركاء في الملكية والشاغلين لها.

ويتكفل الشركاء في ملكية العقار بهذه التكاليف.

ويتم توزيع هذه التكاليف على أساس حصة كل جزء مشترك من الأجزاء المتعلقة بكل قسمة.

المادة 750 مكرر: (القانون رقم 83-01 **المؤرخ في 29 يناير 1983)** يجب على المجموعات والمصالح والهيئات العمومية أن تدرج في ميزانيتها الإعتمادات الضرورية لدفع التكاليف الملزمة بدفعها بصفتها شريكة في الملكية أو شاغلة لها.

II– Des droits et obligations des copropriétaires et/ou occupants

2 –حقوق وواجبات الشركاء في الملكية و/أو الشاغلين لها

Art. 750 bis 1– ***(Loi n° 83-01 du 29 janvier 1983)*** L'administrateur peut recourir, en cas de non-paiement par les personnes concernées des charges leur incombant au titre de la 1ère et de la 2ème catégorie, à la procédure de recouvrement forcé.

المادة 750 مكرر 1 : (القانون رقم 83-01 المؤرخ في 29 يناير 1983) في حالة امتناع الأشخاص المعنيين عن دفع التكاليف المستحقة عليهم بصدد النوع الأول أو الثاني، يمكن للمتصرف أن يلجأ إلى إجراءات التحصيل الجبري.

Art. 750 bis 2– ***(Loi n° 83-01 du 29 janvier 1983)*** Dans le cas où le co-propriétaire ou occupant est un or-ganisme ou un service public ou une collectivité locale, le recouvrement des charges lui incombant, après mise en demeure, est garanti, en cas de non paiement, par le débit d'office sur les crédits prévus à cet effet, par le compt-able public, sur saisine de l'adminis-trateur qui doit fournir toutes les justi-fications, notamment les factures, résolutions de l'assemblée et tout autre document.

المادة 750 مكرر 2 : (القانون رقم 83-01 المؤرخ في 29 يناير 1983) في حالة ما إذا كان الشريك في الملكية أو شاغل لهيئة أو مصلحة عمومية أو مجموعة محلية ولم يدفع التكاليف المستحقة بعد الإنذار بالتنفيذ، يتم تحصيل هذه التكاليف عن طريق الخصم التلقائي من الاعتمادات المقررة لهذا الغرض، وذلك على يد المحاسب العمومي بناء على إحالة من المتصرف الذي يتعين عليه تقديم جميع الإثباتات، لا سيما منها الفاتورات وقرارات الجمعية وكل مستند آخر.

Ce débit intervient un mois après sai-sine du comptable compétent.

يتم الخصم في أجل شهر بعد الإحالة على المحاسب المختص.

Art. 751. à 753– ***Abrogés (par la loi n° 83-01 du 29 janvier 1983).***

المواد من 751 إلى 753 : (ملغاة بالقانون رقم 83-01 المؤرخ في 29 يناير 1983)

Art. 754– ***(Loi n° 83-01 du 29 janvier 1983)*** En cas de mutation, l'ancien propriétaire reste tenu du paiement de

المادة 754 : (القانون رقم 83-01 المؤرخ في 29 يناير 1983) في حالة نقل ملكية إحدى القسمات، يبقى

toutes les créances nées de la co-propriété, liquides et exigibles à la date de la mutation qu'il s'agisse de provision ou de paiement définitif.

المالك السابق ملزما بدفع جميع الديون المترتبة عليه من الملكية المشتركة، والمستحقة عند تاريخ انتقال الملكية، والواجب دفعها نقدا سواء تعلق الأمر بأرصدة أو بدفع نهائي.

Le co-propriétaire qui aliène, à titre onéreux, son lot, est tenu de présenter au notaire un certificat de moins d'un mois attestant qu'il est libre de toutes obligations à l'égard de la collectivité des co-propriétaires. L'avis de la mutation doit être donné à l'administrateur par simple lettre recommandée avec accusé de réception, à la diligence de l'acquéreur. L'administrateur peut former, dans un délai de quinze (15) jours à compter dudit avis de mutation, opposition au versement des fonds pour obtenir le paiement des sommes restant dues par l'ancien propriétaire.

يجب على الشريك في الملكية الذي يتخلى عن قسمته بعرض أن يسلم للموثق شهادة تقل عن مدة شهر تثبت أنه غير مطالب بأي حق إزاء جماعة الشركاء في الملكية، ويجب إخطار المتصرف بهذا التخلي برسالة مضمنة مع الأشعار بالوصول ويجوز للمتصرف بطلب من المشتري أن يعترض، في مدة خمسة عشر يوما ابتداءا من إعلان التخلي، على دفع مبالغ البيع ليتسنى له الحصول على المبالغ الباقية في ذمة البائع.

Art. 755– ***Abrogé (Loi n° 83-01 du 29 janvier 1983).***

المادة 755 : (ملغاة بالقانون رقم 83-01 المؤرخ في 29 يناير 1983).

Art. 756– ***(Loi n° 83-01 du 29 janvier 1983)*** Les créances de toute nature de l'assemblée, à l'encontre de chaque co-propriétaire, sont garanties par une hypothèque légale sur son lot.

المادة 756 : (القانون رقم 83-01 المؤرخ في 29 يناير 1983) تضمن جميع الديون المستحقة للجمعية على كل شريك في الملكية برهن قانوني على قسمته.

Ces créances bénéficient, en outre, du privilège réservé au bailleur d'immeuble.

وتستفيد هذه الديون بالإضافة إلى ذلك من الامتيازات الخاصة بمؤجر العقار.

Art. 756 bis– ***(Loi n° 83-01 du 29 janvier 1983)*** Les co-propriétaires qui subissent un préjudice par suite de l'exécution de travaux en raison soit d'une diminution définitive de la valeur de leur lot, soit d'un trouble de jouissance grave, même s'il est temporaire, soit de dégradation ont droit à une indemnité.

Cette indemnité qui est à la charge de l'ensemble des co-propriétaires, est répartie selon la proportion initiale des droits de chacun dans des parties communes.

Art. 756 bis 1– ***(Loi n° 83-01 du 29 janvier 1983)*** En cas de destruction totale ou partielle, les co-propriétaires dont les lots composent le bâtiment sinistré, peuvent décider, à la majorité des voix, la reconstruction de ce bâtiment ou la remise en état de la partie endommagée.

Les indemnités représentatives de l'immeuble détruit sont, sous réserve des droits des créanciers inscrits, affectées par priorité à la reconstruction.

III– De l'administration et de la gestion des immeubles à usage collectif

Art. 756 bis 2– ***(Loi n° 83-01 du 29 janvier 1983)*** La collectivité des

المادة 756 مكرر : (القانون رقم 83-01 المؤرخ في 29 يناير 1983) للشركاء الحق في طلب التعويض إذا حصل لهم ضرر بسبب القيام بالبناءات سواء كان القيام بهذه الأعمال قد أدى إلى نقصان من قيمة أملاكهم أو أدت هذه الأعمال إلى منعهم من الانتفاع بأملاكهم منعا بليغا ولو مؤقتا أو حصل لهم من جراء هذه الأعمال إصابات فيما يملكون.

وهذا التعويض يترتب على جميع الشركاء في الملكية ويوزع بقدر حقوق كل واحد في الأجزاء المشتركة.

المادة 756 مكرر 1 : (القانون رقم 83-01 المؤرخ في 29 يناير 1983) إذا حدث هدم كلي أو جزئي فإنه يمكن للشركاء المالكين للأجزاء المتكون منها المبنى المهدم أن يقرروا بأغلبية الأصوات تجديد المبنى أو إصلاح الجزء الذي لحقه الضرر.

وتخصص بالدرجة الأولى التعويضات الواجبة للعقار المهدم لتجديد البناء وذلك مع مراعاة حقوق الدائنين المسجلين.

3– تسيير وإدارة العقارات ذات الاستعمال الجماعي

المادة 756 مكرر 2 : (القانون رقم 83-01 المؤرخ في 29 يناير 1983)

co-propriétaires et-ou occupants se constitue en assemblée dotée de la personnalité civile.

تشكل جماعة الشركاء في الملكية أو الشاغلين لها جمعية تتمتع بالشخصية المدنية.

L'assemblée a pour attributions l'administration et la conservation de l'immeuble ainsi que la gestion des parties communes.

تتولى الجمعية إدارة العقار والمحافظة عليه وكذا تسيير الأجزاء المشتركة.

Art. 756 bis 3– *(Loi n° 83-01 du 29 janvier 1983)* L'administrateur est élu par l'assemblée qui peut le révoquer, le cas échéant.

المادة 756 مكرر 3 : (القانون رقم 83-01 المؤرخ في 29 يناير 1983) ينتخب المتصرف من طرف الجمعية التي يجوز لها أن تفصله عند الاقتضاء.

À défaut, l'administrateur est désigné d'office par le président de l'assemblée populaire communale du lieu où se trouve l'immeuble.

وفي حالة التقصير يعين المتصرف تلقائيا من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي للمكان الذي يوجد فيه العقار.

Art. 757 à 762 Inclus -***Abrogés (Loi n° 83-01 du 29 janvier 1983).***

المواد من 757 إلى 762 : (ملغاة بالقانون رقم 83-01 المؤرخ في 29 يناير 1983).

Art. 763– *(Loi n° 83-01 du 29 janvier 1983)* L'assemblée tient obligatoirement une réunion ordinaire une fois par an, dans les trois mois qui suivent l'activité de fin d'exercice, sur convocation de l'administrateur.

المادة 736 : (القانون رقم 83-01 المؤرخ في 29 يناير 1983) تعقد الجمعية اجتماعا عاديا وجوبا مرة في السنة خلال الثلاثة أشهر التي تلي نشاط نهاية السنة باستدعاء من طرف المتصرف.

Elle tient également une réunion extraordinaire, si besoin est, sur convocation et à l'initiative de l'administrateur ou à la diligence de co-propriétaires et occupants.

كما تعقد الاجتماعات استثنائيا من طرف المتصرف بناء على مبادرة منه أو بطلب من الشركاء في الملكية أو الشاغلين لها.

L'assemblée ne délibère valablement que sur les questions inscrites à l'ordre

ولا يجوز للجمعية أن تناقش قانونا إلا القضايا المقيدة في جدول

du jour et pour lesquelles les convocations et les notifications constatées sont régulièrement faites.

الأعمال والتي تتم بشأنها الاستدعاءات والإخطارات المثبتة بصورة نظامية.

Art. 763 bis– *(Loi n° 83-01 du 29 janvier 1983)* Au début de chaque réunion, l'assemblée désigne, par vote à main levée, un président de séance; à défaut de candidat, le plus âgé des co-propriétaires et-ou occupants est désigné d'office.

L'administrateur assure le secrétariat de la séance. En aucun cas, l'administrateur et son conjoint, fussent-ils copropriétaires, ne peuvent présider l'assemblée.

المادة 763 مكرر : (القانون رقم 83-01 المؤرخ في 29 يناير 1983) تعين الجمعية في مستهل كل اجتماع لها رئيسا للجلسة عن طريق التصويت برفع اليد، وأن تعذر ذلك، يعين تلقائيا الشريك في الملكية أو الشاغل، لها، الأكبر سنا.

يقوم المتصرف بدور كاتب الجلسة، غير أنه لا يسوغ للمتصرف أو زوجه ولو كانا مالكين أن يرأسا الجلسة.

Art. 764– *(Loi n° 83-01 du 29 janvier 1983)* Les décisions de l'assemblée sont prises par voie de suffrage en majorité simple ou qualifiée et leur exécution est confiée à l'administrateur de l'immeuble placé directement sous son contrôle.

Cet administrateur est mandataire de l'assemblée. Il la présente en justice.

المادة 764 : (القانون رقم 83-01 المؤرخ في 29 يناير 1983) تتخذ قرارات الجمعية عن طريق الاقتراع بالأغلبية البسيطة أو الأغلبية المحددة، ويتكفل بتنفيذ هذه القرارات متصرف العقار، الذي يوضع مباشرة تحت مراقبة الجمعية.

يعد هذا التصرف، وكيلا للجمعية، ويمثلها لدى القضاء.

Art. 764 bis– *(Loi n° 83-01 du 29 janvier 1983)* Le co-propriétaire participe aux travaux de l'assemblée et dispose du droit de vote sur toutes les questions inhérentes à la co-propriété.

المادة 764 مكرر: (القانون رقم 83-01 المؤرخ في 29 يناير 1983) يساهم الشريك في الملكية في أعمال الجمعية وله الحق في التصويت على جميع المسائل التي تخص الملكية المشتركة.

Le locataire participe également à tous les travaux de l'assemblée et dispose d'une voix délibérative dans les cas suivants :

كما يشارك المستأجر في جميع أعمال الجمعية، وله الحق في الإدلاء بصوت تقريري في الحالات التالية:

1°) lorsque l'assemblée délibère des charges de 1ère catégorie,

1) عندما تناقش الجمعية التكاليف من النوع الأول،

2°) lorsque l'assemblée délibère des travaux de réparation reconnus indispensables par la majorité des membres,

2) عندما تناقش الجمعية أشغال الترميم التي يراها أغلبية الأعضاء ضرورية،

3°) lorsque le co-propriétaire concerné est absent ou non régulièrement représenté à l'assemblée.

3) عندما يكون الشريك في الملكية المعني غائبا أو لم يمثله أحد لدى الجمعية بصفة نظامية.

Art. 764 bis 1– ***(Loi n° 83-01 du 29 janvier 1983)*** Les co-propriétaires ou occupants peuvent se faire représenter par un mandataire de leur choix à l'exception de l'administrateur ou de son conjoint.

المادة 764 مكرر 1 : (القانون رقم 83-01 المؤرخ في 29 يناير 1983) يجوز أن يمثل الشركاء في الملكية أو الشاغلين لها وكيل يختارونه باستثناء المتصرف أو زوجه.

Aucun mandataire ne peut recevoir plus d'une délégation de vote.

ولا يمكن لأي وكيل أن يتلقى أكثر من تفويض لإجراء التصويت.

En cas d'indivision d'un lot et à défaut du représentant commun délégué par les intéressés un mandataire sera désigné par le président du tribunal, à la requête de l'un des indivisaires ou de l'administrateur.

في حالة شيوع قسمة، وعند غياب الممثل المشترك الذي فوضه المعنيون يعين رئيس المحكمة وكيلا وذلك بطلب من أحد الشركاء على الشيوع أو من المتصرف.

Art. 764 bis 2– ***(Loi n° 83-01 du 29 janvier 1983)*** Les décisions adoptées

المادة 764 مكرر 2 : (القانون رقم 83-01 المؤرخ في 29 يناير 1983) تنطبق

par l'assemblée générale s'imposent à tous les co-propriétaires et-ou occupants et à leurs ayants cause.

القرارات التي صادقت عليها الجمعية العامة على جميع الشركاء في الملكية أو الشاغلين لها وكذا خلفائهم.

Elles ne peuvent être contestées par les opposants ou absents et non représentés que devant le tribunal et dans un délai de deux mois, de la notification des décisions qui leur est faite, à peine de déchéance.

ولا يمكن منازعة هذه القرارات من طرف المعارضين أو الغائبين الذين لم يتم تمثيلهم، إلا أمام المحكمة وذلك في أجل شهرين ابتداء من تاريخ تبليغ القرارات، تحت طائلة سقوط الحق.

Art. 765 et 766– *Abrogés (par la loi n° 83-01 du 29 janvier 1983).*

المادتان 765 و766 : (ملغاة بالقانون رقم 83–01 المؤرخ في 29 يناير 1983).

Art. 767– *(Loi n° 83-01 du 29 janvier 1983)* L'assemblée générale ne peut, à quelque majorité que ce soit, imposer à un co-propriétaire une modification à la destination de ses parties privatives ou aux modalités de leur jouissance telles qu'elles résultent du règlement de co-propriété.

المادة 767 : (القانون رقم 83–01 المؤرخ في 29 يناير 1983) لا يجوز للجمعية العامة مهما كانت أغلبية الأصوات أن تلزم أحد الشركاء في الملكية بتغيير الأجزاء الخاصة فيما أعدت له، أو تغيير كيفية الانتفاع بها كما هو مقرر في نظام الملكية المشتركة.

Art. 768– *(Abrogé par la loi n° 83-01 du 29 janvier 1983).*

المادة 768 : (ملغاة بالقانون رقم 83–01 المؤرخ في 29 يناير 1983).

Art. 769– *(Loi n° 83-01 du 29 janvier 1983)* La surélévation ou la construction de bâtiments aux fins de créer de nouveaux locaux à usage privatif, ne peut être réalisée que sur décision de l'assemblée prise à l'unanimité de ses membres co-propriétaires.

المادة 769 : (القانون رقم 83–01 المؤرخ في 29 يناير 1983) لا يمكن بناء طوابق أو عمارات بهدف إنشاء محلات جديدة للاستعمال الخاص إلا إذا كان قرار الجمعية القاضي بذلك قد اتخذ بإجماع أعضائها الشركاء في الملكية.

La décision d'accorder, aux mêmes fins, le droit de surélever un bâtiment existant exige, outre l'unanimité des

ويقتضي قرار إعطاء حق بناء طابق لنفس الغرض فوق عمارة مبنية بالإضافة إلى إجماع الشركاء في

copropriétaires, l'accord des co-propriétaires de l'étage supérieur dudit bâtiment.

الملكية، موافقة الشركاء الساكنين بالطابق العلوي للعمارة المذكورة.

Art. 770 et 771– ***Abrogés (par la loi n° 83-01 du 29 janvier 1983).***

المادتان 770 و771 : (ملغاة بالقانون رقم 83–01 المؤرخ في 29 يناير 1983).

Art. 772– ***(Loi n° 83-01 du 29 janvier 1983)*** Les actions personnelles nées de l'application du statut de la co-propriété entre les occupants ou entre un occupant et l'administrateur, se prescrivent par un délai de dix (10) ans.

Les actions qui ont pour objet de contester la décision de l'assemblée doivent, à peine de déchéance, être introduites par les occupants opposants ou défaillants, dans un délai de deux (2) mois à compter de leur notification par l'administrateur.

المادة 772 : (القانون رقم 83–01 المؤرخ في 29 يناير 1983) تتقادم بعشرة أعوام الدعاوي الشخصية التي تنشأ عن تطبيق نظام الملكية المشتركة بين الشاغلين وبين أحد الشاغلين والمتصرف.

أما الدعاوي التي يكون من شأنها معارضة قرار الجمعية فيجب أن تقدم من طرف الشاغلين المعارضين منهم أو الغائبين في مدة شهرين ابتداء من يوم إعلانها من طرف المتصرف وإلا سقطت الدعوى.

Chapitre II
Des modes d'acquisition de la propriété

الفصل الثاني
طرق اكتساب الملكية

Section I
De l'occupation et de la succession

القسم الأول
الاستيلاء والتركة

Art. 773– Tous les biens vacants et sans maître et ceux des personnes qui décèdent sans héritiers, ou dont les

المادة 773 : تعتبر ملكا من أملاك الدولة جميع الأموال الشاغرة التي ليس لها مالك، وكذلك أموال

successions sont abandonnées, appartiennent à l'État.

الأشخاص الذين يموتون عن غير وارث أو الذين تهمل تركتهم.

Art. 774– La détermination des héritiers et de leurs parts héréditaires et la dévolution des biens successoraux sont régies par les règles du code de la famille.

المادة 774 : تسري أحكام قانون الأحوال الشخصية على تعيين الورثة وتحديد أنصبتهم في الميراث وعلى انتقال أموال التركة.

Section II
Du testament

القسم الثاني
الوصية

Art. 775– Le testament est régi par le code de la famille et les lois y relatives.

المادة 775 : يسري على الوصية قانون الأحوال الشخصية والنصوص القانونية المتعلقة بها.

Art. 776– Tout acte juridique accompli par une personne pendant sa dernière maladie dans un début de libéralité, est censé être une disposition testamentaire et doit être régi par les règles du testament, quelle que soit la dénomination donnée à cet acte.

المادة 776 : كل تصرف قانوني يصدر عن شخص في حال مرض الموت بقصد التبرع يعتبر تبرعا مضافا إلى ما بعد الموت، وتسري عليه أحكام الوصية أيا كانت التسمية التي تعطى إلى هذا التصرف.

Les héritiers du disposant sont tenus de prouver que l'acte juridique a été accompli par leur auteur pendant sa dernière maladie. Cette preuve peut être administrée par tous les moyens. Si l'acte n'a pas acquis date certaine, il ne fait pas preuve de sa date à l'égard des héritiers.

وعلى ورثة المتصرف أن يثبتوا أن التصرف القانوني قد صدر عن مورثهم وهو في مرض الموت ولهم إثبات ذلك بجميع الطرق، ولا يحتج على الورثة بتاريخ العقد إذا لم يكن هذا التاريخ ثابتا.

Si les héritiers prouvent que l'acte a

إذا أثبت الورثة أن التصرف صدر

été accompli par leur auteur pendant sa dernière maladie, cet acte est censé être fait dans un but de libéralité à moins que le bénéficiaire ne prouve le contraire. Le tout sauf dispositions spéciales contraires.

عن مورثهم في مرض الموت اعتبر التصرف صادرا على سبيل التبرع ما لم يثبت من صدر له التصرف خلاف ذلك، كل هذا ما لم توجد أحكام خاصة تخالفه.

Art. 777– À moins de preuve contraire, lorsqu'une personne fait un acte de disposition au profit d'un de ses héritiers tout en se réservant, d'une manière quelconque, la possession et la jouissance de la chose objet de cette aliénation pour la durée de sa vie, l'acte est censé être une disposition testamentaire et doit être régi par les règles du testament.

المادة 777 : يعتبر التصرف وصية وتجري عليه أحكامها إذا تصرف شخص لأحد ورثته واستثنى لنفسه بطريقة ما حيازة الشيء المتصرف فيه والانتفاع به مدة حياته ما لم يكن هناك دليل يخالف ذلك.

Section III
De l'accession

القسم الثالث
الالتصاق بالعقار

Art. 778– Les alluvions apportées successivement et imperceptiblement par les fleuves, appartiennent aux propriétaires riverains.

المادة 778 : الأرض التي تتكون من طمي يجلبه النهر بطريقة تدريجية غير محسوسة تكون ملكا للمالكين المجاورين.

Art. 779– Les relais de la mer appartiennent à l'État.
Il n'est pas permis d'empiéter sur la mer. Les terrains artificiellement soustraits à l'action du flot, appartiennent à l'État.

المادة 779 : تكون ملكا للدولة الأرض التي ينكشف عنها البحر.
لا يجوز التعدي على أرض البحر، والأرض التي تستخلص بكيفية صناعية من مياه البحر تكون ملكا للدولة.

- قضية رقم 44804 بين (ح ف ومن معها) و (ف ل ومن معه) قرار في 23-02-1987 م.ق سنة 1990، عدد 4، ص 47، 48 و49

- قرار المحكمة العليا :

المقرر قانونا أن حق الشفعة يسقط إذا مرت سنة من يوم تسجيل عقد البيع، ومن ثم فإن النعي على القرار المطعون فيه بخرق القانون في غير محله يستوجب رفضه.

لما كان من الثابت في قضية الحال أن النزاع بين الطرفين ينحصر حول ثبوت حق الشفعة وأن الأملاك المتنازع عليها بيعت بعقود رسمية ومسجلة في سنوات 1944 و1946 و1947، وأن الطاعنتين طلبتا ممارسة حقهما في الشفعة بثلاثة عقود محررة في 31 ماي 1951، فإن قضاة المجلس بإلغائهم الحكم المستأنف لديهم ومن جديد القضاء بإبطال الدعوى طبقوا صحيحا القانون. ومتى كان كذلك استوجب رفض الطعن.

- قضية رقم 64331 بين (ب ع) و (م ط ومن معه) قرار في 30-04-1990 م. ق سنة 1991، عدد 2، ص 28، 29، 30 و31

- قرار المحكمة العليا :

من المقرر قانونا أنه على من يريد الأخذ بالشفعة أن يعلن رغبته فيها الى كل من البائع والمشتري في أجل 30 يوما من تاريخ الإنذار الذي يوجهه إليه البائع أو المشتري وإلا سقط حقه ومن ثم فإن القضاء بما يخالف ذلك يعد خرقا للقانون.

لما كان من الثابت -في قضية الحال- أن كل من البائع والمشتري لم يوجها إنذار إلى الطاعن مما جعل حقه في الشفعة يظل قائما ومن ثم فإن قضاةالموضوع برفضهم دعوى الطاعن الرامية إلى ممارسة حقه في الشفعة يكونون قد أخطؤوا في تطبيق القانون.

ومتى كان كذلك استوجب نقض القرار المطعون فيه.

Art. 780– Les propriétaires des terrains contigus à des eaux dormantes, telles que les lacs et les étangs n’acquièrent pas les terres découvertes par le retrait de ces eaux, et ne perdent pas celles que les eaux envahissent.

المادة 780 : إن مالكي الأراضي الملاصقة للمياه الراكدة كمياه البحيرات والبرك لا يملكون الأراضي التي تنكشف عنها هذه المياه و لا تزول ملكيتهم عن الأراضي التي طغت عليها المياه.

Art. 781– L’attribution des terrains déplacés ou découverts par le fleuve et les îles formées dans son lit, est réglée

المادة 781 : الأراضي التي يحولها النهر من مكانها أو ينكشف عنها والجزر التي تتكون من مجراه

par les lois spéciales.

تكون ملكيتها خاضعة للقوانين الخاصة بها.

Art. 782– Toute plantation, toute construction ou tout autre ouvrage existant au-dessus ou au-dessous du sol, est censé avoir été fait par le propriétaire du sol à ses frais et lui appartient. Il peut, toutefois, être prouvé que l'ouvrage a été fait par un tiers à ses frais, comme il peut être prouvé que le propriétaire du sol a accordé à un tiers la propriété de l'ouvrage déjà existant ou le droit d'établir cet ouvrage et d'en acquérir la propriété.

المادة 782 : كل ما على الأرض أو تحتها من غراس أو بناء أو منشآت أخرى يعتبر من عمل صاحب الأرض وأقامه على نفقته ويكون مملوكا له. غير أنه يجوز أن تقام البينة على أن أجنبيا أقام المنشآت على نفقته كما يجوز أن تقام البينة على أن صاحب الأرض قد خول أجنبيا ملكية منشآت كانت قائمة من قبل أو خوله الحق في إقامة هذه المنشآت وفي تملكها.

– قضية رقم 52627 بين (ك ع) و (ب م) م.ق سنة 1990، عدد 4، ص 150، 151 و152– قرار 20–11–1989
–قرار المحكمة العليا :
من المقرر قانونا أن كل ما على الأرض أو تحتها من غراس أو بناء يعد من عمل صاحبها ويكون مملوكا ما لم تقام البينة على أن أجنبيا أقام المنشآت على نفقته، ومن ثم فإن القضاء بما يخالف هذا المبدأ يعد خرقا للقانون.
لما كان من الثابت في قضة الحال أن المطعون ضدهما لم يقيما البينة على أنهما أو مورثهما أقاما السكن المتنازع عليه على أرض الطاعن فإن جهة الإستئناف بتأييدها الحكم المستأنف لديها القاضي برفض دعوى الطاعن الرامية إلى طرد المطعون ضدهما الشاغلين للسكن المتنازع عليه قد خرقت القانون.
ومتى كان كذلك استوجب نقض القرار المطعون فيه.

Art. 783– Les plantations, constructions ou autres ouvrages faits avec des matériaux appartenant à autrui, deviennent la propriété exclusive du propriétaire du sol lorsque l'enlèvement de ces matériaux n'est pas possible

المادة 783 : يكون ملكا خالصا لصاحب الأرض ما يحدثه فيها من غراس أو بناء أو منشآت أخرى يقيمها بمواد مملوكة لغيره إذا لم يكن ممكنا نزع هذه المواد دون أن يلحق المنشآت ضرر جسيم أو كان ممكنا نزعها

sans graves dégâts aux ouvrages ou lorsque cet enlèvement est possible et que l'action en revendication n'a pas été intentée dans l'année à partir du jour où le propriétaire des matériaux a eu connaissance de leur incorporation dans ses ouvrages.

ولكن لم ترفع الدعوى بالإسترداد خلال سنة من اليوم الذي علم فيه مالك المواد أنها أدمجت في هذه المنشآت.

Au cas où le propriétaire du sol acquiert la propriété des matériaux, il doit en payer la valeur avec la réparation du préjudice subi s'il y a lieu. En cas de revendication, l'enlèvement est fait aux frais du propriétaire du sol.

إذا تملك صاحب الأرض المواد كان عليه أن يدفع قيمتها مع التعويض عن الضرر الحاصل إذا إقتضى الحال ذلك.
وفي حالة إسترداد المواد من صاحبها فإن نزعها يكون على نفقة مالك الأرض .

Art. 784– Lorsque les ouvrages ont été faits, en connaissance de cause par un tiers avec ses propres matériaux, sans le consentement du propriétaire du sol, celui-ci peut, dans le délai d'un an à partir du jour où il a eu connaissance de l'exécution de ces ouvrages, demander soit leur enlèvement aux frais du tiers avec réparation du préjudice s'il y a lieu, soit leur maintien moyennant paiement ou de leur valeur en état de démolition ou d'une somme égale à la plus-value que ces ouvrages ont procuré au sol.

المادة 784 : إذا أقام شخص المنشآت بمواد من عنده على أرض يعلم أنها ملك لغيره دون رضا صاحبها فلصاحب الأرض أن يطلب في أجل سنة من اليوم الذي علم فيه بإقامة المنشآت إزالة المنشآت على نفقة من أقامها مع التعويض عن الضرر إذا اقتضى الحال ذلك، أو أن يطلب استبقاءها مقابل دفع قيمتها أو قيمتها في حالة الهدم أو دفع مبلغ يساوي ما زاد في ثمن الأرض بسبب وجود المنشآت بها.

Le tiers qui a fait les ouvrages peut demander leur enlèvement s'il n'en résulte point des dommages au fonds, à moins que le propriétaire du sol ne préfère garder les ouvrages conformément aux dispositions de l'alinéa précédent.

ويجوز لمن أقام المنشآت أن يطلب نزعها إن كان ذلك لا يلحق بالأرض ضررا إلا إذا اختار صاحب الأرض إستبقاءها طبقا لأحكام الفقرة السابقة.

Art. 785– Si le tiers qui a exécuté les ouvrages mentionnés à l'article 784 était de bonne foi, le propriétaire du sol n'a pas le droit d'en demander l'enlèvement, mais il peut à son choix payer au tiers, lorsque celui-ci n'en demande pas la séparation, ou la valeur des matériaux et le prix de main-d'œuvre, ou une somme égale à la plus-value que ces ouvrages ont procurée au fonds.

Toutefois, si les ouvrages sont tellement considérables, que le remboursement de leur valeur s'avère onéreux pour le propriétaire du sol, celui-ci peut demander l'attribution au tiers de la propriété du sol contre paiement d'une indemnité équitable.

المادة 785 : إذا كان من أقام المنشآت المشار إليها في المادة 784 يعتقد بحسن نية أن له الحق في إقامتها فليس لصاحب بالأرض أن يطلب الإزالة وإنما يخير بين أن يدفع قيمة المواد وأجرة العمل أو مبلغا يساوي ما زاد في قيمة الأرض بسبب هذه المنشآت هذا ما لم يطلب صاحب المنشآت نزعها.

غير أنه إذا كانت المنشآت قد بلغت حدا من الأهمية وكان تسديدها مرهقا لصاحب الأرض جاز له أن يطلب تمليك الأرض لمن أقام المنشآت نظير تعويض عادل.

– قضية رقم 48167 بين (ك ل) و (ح أ) قرار 26–10–1988 م.ق سنة 1990، عدد 3، ص 23، 24، 25 و26

– قرار المحكمة العليا :

من المقرر قانونا أن من أقام منشآت على أرض مملوكة للغير يعتقد بحسن نية أن له الحق في إقامتها، فلصاحب الأرض الخيار بين أن يدفع قيمة المواد وأجرة العمل أو مبلغا يساوي ما زاد في قيمة الأرض بسبب هذه المنشآت ومن ثم فإن القضاء بما يخالف هذا المبدأ يعد مخالفا للقانون. ومتى كان كذلك استوجب نقض القرار المطعون فيه.

Art. 786– Si un tiers fait des ouvrages avec ses propres matériaux, après avoir obtenu l'autorisation du propriétaire du sol, celui-ci ne peut, à défaut de convention au sujet de ces ouvrages, en demander l'enlèvement; il doit payer au tiers, si ce dernier ne demande pas leur sépara-

المادة 786 : إذا أقام أجنبي منشآت بمواد من عنده بعد الترخيص له من مالك الأرض فلا يجوز لمالك الأرض أن يطلب إزالة المنشآت إذا لم يوجد اتفاق في شأنها، ويجب عليه أن يدفع للغير إذا لم يطلب هذا الأجر نزعها إحدى القيمتين المنصوص عليهما في

tion, l'une des deux valeurs prévues au premier alinéa de l'article 785.

الفقرة الأولى من المادة 785.

Art. 787– Les dispositions de l'article 841 s'appliquent au règlement de l'indemnité prévue aux trois articles 784, 785 et 786.

المادة 787 : تطبق أحكام المادة 841 في أداء التعويض المنصوص عليه في المواد 784 و785 و786.

Art. 788– Si, en procédant à la construction d'un bâtiment dans son propre fonds, le propriétaire empiète, de bonne foi, sur une partie du fonds contiguë, le tribunal peut, suivant son appréciation, contraindre le propriétaire de ce dernier fonds, à céder à son voisin la propriété de la partie occupée par le bâtiment, moyennant une indemnité équitable.

المادة 788 : إذا كان مالك الأرض وهو يقيم بناء بها قد تعدى بحسن نية على جزء من الأرض الملاصقة جاز للمحكمة إذا رأت محلا لذلك أن تجبر صاحب الأرض الملاصقة على أن يتنازل لجاره عن ملكية الجزء المشغول بالبناء مقابل تعويض عادل.

Art. 789– Les constructions légères, telles que les cachets, les boutiques et les baraques, qui sont élevées sur le fonds d'autrui sans intention de les établir en permanence, appartiennent à celui qui les a édifiées.

المادة 789 : المنشآت الصغيرة كالأكشاك والحوانيت والمآوى التي تقام على أرض الغير من دون أن يكون مقصودا بقاؤها على الدوام تكون ملكا لمن أقامها.

Art. 790– Si les ouvrages sont faits par un tiers avec des matériaux appartenant à autrui, le propriétaire de ces matériaux ne peut pas les revendiquer, mais il a droit à une indemnité contre le tiers et même contre le propriétaire du fonds jusqu'à concurrence de ce qui reste dû par ce dernier de la valeur de ces ouvrages.

المادة 790 : إذا أقام أجنبي منشآت بمواد مملوكة لغيره فليس لمالك المواد أن يطلب استردادها وإنما يكون له أن يرجع بالتعويض على هذا الأجنبي كما له أن يرجع على مالك الأرض بما لا يزيد على ما هو باق في ذمته من قيمة تلك المنشآت.

Art. 791– Lorsque deux objets mo-

المادة 791 : إذا التصق منقولان

biliers, appartenant à deux propriétaires différents, se trouvent réunis sans qu'il soit possible de les séparer sans détérioration, le tribunal, lorsqu'il n'existe pas de convention entre les propriétaires, statue d'après les règles de l'équité en tenant compte du préjudice causé, de la condition et de la bonne foi de chacune des parties.

لمالكين مختلفين بحيث لا يمكن فصلهما دون تلف قضت المحكمة إن لم يكن هناك اتفاق بين المالكين مسترشدة بقواعد العدالة ومراعية في ذلك الضرر الذي حدث وحالة الطرفين وحسن نية كل منهما.

Section IV
Du contrat de propriété

القسم الرابع
عقد الملكية

Art. 792– En matière immobilière, la propriété et les autres droits réels sont transférés par l'effet du contrat, quand le fonds appartient au disposant conformément à l'article 164 et ce, sous réserve des dispositions suivantes.

المادة 792 : تنتقل الملكية وغيرها من الحقوق العينية في العقار بالعقد متى كان الشيء مملوكا للمتصرف طبقا للمادة 164 وذلك مع مراعاة النصوص التالية.

– قضية رقم 1794 بين (ب ع) و (ب ج) قرار في 11-11-1997 ن. ق سنة 1999، عدد 54، ص 93، 94، 95 و96
– قرار المحكمة العليا :
إن المادة 795 ق.م تذكر على سبيل الحصر الأشخاص الذين لهم الحق في ممارسة حق الشفعة وهم ثلاثة أصناف: مالك الرقبة والشريك في الشيوع وصاحب حق الإنتفاع. وإن لم يبين ولم يثبت أن له صفة من الصفات الثلاثة المنصوص عليها في هذه المادة فإن تمسكه بحق الشفعة يعتبر خارجا عن كل إطار قانوني .

– قضية رقم 1794 بين (ب ع) و (ب ج) قرار في 11-11-1997 ن. ق سنة 1999، عدد 54، ص 93، 94، 95 و96
– قرار المحكمة العليا : إن المادة 795 ق.م تذكر على سبيل الحصر الأشخاص الذين لهم الحق في ممارسة حق الشفعة وهم ثلاثة أصناف: مالك الرقبة والشريك في الشيوع وصاحب حق الإنتفاع. وإن لم يبين ولم يثبت أن له صفة من الصفات الثلاثة المنصوص عليها في هذه المادة فإن تمسكه بحق الشفعة يعتبر خارجا عن كل إطار قانوني.

Art. 793– La propriété des immeubles et les autres droits réels ne sont transférés, aussi bien entre parties qu'à l'égard des tiers, que si les formalités prévues par la loi et notamment les textes régissant la publicité foncière sont observés.

المادة 793 : لا تنقل الملكية والحقوق العينية الأخرى في العقار سواء كان ذلك بين المتعاقدين أم في حق الغير إلا إذا روعيت الإجراءات التي ينص عليها القانون وبالأخص القوانين التي تدير مصلحة شهر العقار.

Section V
De la chefâa (préemption)

القسم الخامس
الشفعة

I– Des conditions d'exercice

1 – شروط الشفعة

Art. 794– La chefâa est la faculté de se substituer, dans une vente immobilière, à l'acheteur dans les cas et aux conditions prévues aux articles suivants.

المادة 794 : الشفعة رخصة تجيز الحلول محل المشتري في بيع العقار ضمن الأحوال والشروط المنصوص عليها في المواد التالية.

Art. 795– Sous réserve des dispositions prévues par l'ordonnance portant révolution agraire, le droit de chefâa appartient :

-au nu-propriétaire dans le cas de vente de tout ou partie de l'usufruit correspondant à la nue-propriété,

-au copropriétaire à l'indivis en cas de vente d'une partie de l'immeuble indivis à un tiers,

-a l'usufruitier en cas de vente de tout ou partie de la nue-propriété correspondant à son usufruit.

المادة 795 : يثبت حق الشفعة وذلك مع مراعاة الأحكام التي ينص عليها الأمر المتعلق بالثورة الزراعية:

– لمالك الرقبة إذا بيع الكل أو البعض من حق الانتفاع المناسب للرقبة،

– للشريك في الشيوع إذا بيع جزء من العقار المشاع إلى أجنبي،

– لصاحب حق الانتفاع إذا بيعت الرقبة كلها أو بعضها.

– قضية رقم 1794 بين (ب ع) و (ب ج) قرار في 11-11-1997 ن. ق سنة 1999، عدد 54، ص 93، 94، 95 و96
– قرار المحكمة العليا:
إن المادة 795 ق.م تذكر على سبيل الحصر الأشخاص الذين لهم الحق في ممارسة حق الشفعة وهم ثلاثة أصناف: مالك الرقبة والشريك في الشيوع وصاحب حق الإنتفاع. وإن لم يبين ولم يثبت أن له صفة من الصفات الثلاثة المنصوص عليها في هذه المادة فإن تمسكه بحق الشفعة يعتبر خارجا عن كل إطار قانوني.

– قضية رقم 198458 بين (ع أ ومن معه) و(ش ع) قرار 26-04-2000 م.ق سنة 2000، عدد 2، ص 163، 164، 165 و166
قرار المحكمة العليا :
من المقرر قانونا أنه يثبت حق الشفعة.لصاحب حق الإنتفاع إذا بيعت الرقبة كلها أو بعضها
من الثابت قانونا أن حق الإنتفاع يسمح لصاحبه باستعمال الشيئ المنتفع به مثله مثل المالك عليأن يحافظ عليه وهو يختلف عن حق الإيجار في مداه وحدوده ومدته، ولما إعتبر قضاة المجلس أن حق الإيجار هو حق إنتفاع وأقروا للمستأجر حق الشفعة فإنهم قد أخطؤوا في تطبيق القانون.

Art. 796– En cas de concours de plusieurs préempteurs, l’exercice du droit du chefâa se fait dans l’ordre prévu aux alinéas suivants :

– s’il y a concours de plusieurs préempteurs de même rang, le droit de chefâa appartient à chacun d’eux dans la proportion de son droit,

– si l’acquéreur se trouve dans les conditions prévues par l’article 795 pour se rendre préempteur, il est préféré aux préempteurs de même rang que lui ou de rang postérieur, mais il est primé par ceux de rang antérieur.

المادة 796 : إذا تعدد الشفعاء يكون استعمال حق الشفعة حسب الترتيب المنصوص عليه في الفقرات التالية:

– إذا كان الشفعاء من طبقة واحدة استحق كل منهم الشفعة بقدر نصيبه،

– وإذا كان المشتري قد توفرت فيه الشروط التي تجعله شفيعا بمقتضى المادة 795 فإنه يفضل على الشفعاء من طبقته أو من طبقة أدنى ولكن يتقدمه الذين هم من طبقة أعلى.

Art. 797– Si un acheteur acquiert un immeuble susceptible de préemption et le revend avant que ne se manifeste aucune déclaration de chefâa ou avant la transcription de cette déclaration conformément à l'article 801, la chefâa ne peut être admise que contre le deuxième acquéreur et suivant les conditions de son achat.

المادة 797 : إذا اشترى شخص عقارا تجوز الشفعة فيه ثم باعه قبل أن تعلن أي رغبة في الأخذ بالشفعة أو قبل تسجيل هذه الرغبة طبقا للمادة 801 فلا يجوز الأخذ بالشفعة إلا من المشتري الثاني وحسب الشروط التي اشترى بها.

Art. 798– Il n'y a pas lieu à chefâa :

– si la vente est faite aux enchères publiques conformément à une procédure prescrite par la loi;

– si la vente a lieu entre ascendants et descendants, ou entre conjoints, ou entre parents jusqu'au quatrième degré, ou entre alliés jusqu'au deuxième degré;

– si le fonds vendu est destiné à l'exercice d'un culte ou doit être annexé à un immeuble déjà affecté à cet usage.

المادة 798: لا شفعة :

– إذا حصل البيع بالمزاد العلني وفقا لإجراءات رسمها القانون،

– وإذا وقع البيع بين الأصول والفروع أو بين الزوجين أو بين الأقارب لغاية الدرجة الرابعة، وبين الأصهار لغاية الدرجة الثانية،

– إذا كان العقار قد بيع ليكون محل عبادة أو ليلحق بمحل العبادة.

II– De la procédure

2 – إجراءات الشفعة

Art. 799– Celui qui veut exercer le droit de chefâa doit, à peine de déchéance, en faire la déclaration tant au vendeur qu'à l'acheteur dans un délai de trente jours de la date de la sommation qui lui a été signifiée soit par le vendeur soit par l'acheteur. Ce délai est augmenté du délai de distance, s'il y a lieu.

المادة 799 : على من يريد الأخذ بالشفعة أن يعلن رغبته فيها إلى كل من البائع والمشتري في أجل ثلاثين يوما من تاريخ الإنذار الذي يوجهه إليه البائع أو المشتري وإلا سقط حقه، ويزاد على ذلك الأجل مدة المسافة إن اقتضى الأمر ذلك.

Art. 800– La sommation prévue à l'article 799 ci-dessus doit, à peine de nullité, contenir les indications suivantes :
– une description suffisante de l'immeuble assujetti à la chefâa,

– le montant du prix et des frais dûment constatés, les conditions de la vente, les prénoms, noms, professions et domiciles du vendeur et de l'acheteur, le délai de trente jours pour faire la déclaration visée à l'article 799.

المادة 800 : يجب أن يشتمل الإنذار المنصوص عليه في المادة 799 على البيانات التالية وإلا كان باطلا:

– بيان العقار الجائز أخذه بالشفعة بيانا كافيا،

– بيان الثمن والمصاريف الرسمية وشروط البيع واسم كل من البائع والمشتري ولقبه ومهنته وموطنه والأجل الذي قدره ثلاثون يوما للإعلان المنصوص عليه في المادة 799.

Art. 801– La déclaration de chefâa doit, à peine de nullité, être faite par acte authentique, signifié par la voie de greffe. Elle n'est opposable aux tiers que lorsqu'elle est transcrite.

Le prix de vente et les frais doivent, dans les trente jours, au plus tard, de la date de cette déclaration, être, sous peine de déchéance, intégralement déposés entre les mains du notaire à condition que ce dépôt soit effectué avant l'introduction de l'action en chefâa.

المادة 801 : يجب أن يكون التصريح بالرغبة في الشفعة بعقد رسمي يعلن عن طريق كتابة الضبط، وإلا كان هذا التصريح باطلا. ولا يحتج بالتصريح ضد الغير إلا إذا كان مسجلا.
يجب إيداع ثمن البيع والمصاريف بين يدي الموثق خلال ثلاثين يوما على الأكثر من تاريخ التصريح بالرغبة في الشفعة بشرط أن يكون هذا الإيداع قبل رفع دعوى الشفعة. فإن لم يتم الإيداع في هذا الأجل على الوجه المتقدم سقط الحق في الشفعة.

Art. 802– La demande en chefâa doit, à peine de déchéance, être introduite contre le vendeur et l'acquéreur devant le tribunal de la situation de l'immeuble dans le délai de trente jours à partir de la date de la déclaration prévue à l'article 801.

المادة 802 : يجب رفع دعوى الشفعة على البائع والمشتري أمام المحكمة الواقع في دائرتها العقار في أجل ثلاثين يوما من تاريخ الإعلان المنصوص عليه في المادة 801 وإلا سقط الحق.

Art. 803– Sans préjudice des règles relatives à la publicité foncière, le jugement qui fait définitivement droit à la demande en chefâa, vaut titre de propriété pour le préempteur.

المادة 803 : يعتبر الحكم الذي يصدر نهائيا بثبوت الشفعة سندا لملكية الشفيع وذلك دون إخلال بالقواعد المتعلقة بالإشهار العقاري.

III– Des effets de chefâa

3 – آثار الشفعة

Art. 804– Le préempteur est, vis-à-vis du vendeur, substitué à l'acquéreur en tous ses droits et obligations.
Il ne peut, toutefois, bénéficier du terme accordé à l'acquéreur pour le paiement du prix qu'avec le consentement du vendeur.
Si, après la préemption, l'immeuble est revendiqué par un tiers, le préempteur n'a recours que contre le vendeur.

المادة 804 : يحل الشفيع بالنسبة إلى البائع محل المشتري في جميع حقوقه والتزاماته،
إلا أنه لا يمكن له الانتفاع بالأجل المضروب للمشتري عن دفع الثمن إلا برضا البائع،

ولا يرجع الشفيع على البائع إذا ما استرد الغير العقار بعد الشفعة.

Art. 805– Si, avant la déclaration de chefâa, l'acquéreur a fait des constructions ou des plantations, sur l'immeuble préempté, le préempteur est tenu de rembourser à l'acquéreur au choix de celui-ci, soit la somme dépensée, soit le montant de la plus-value que ces constructions ou plantations ont procurées à l'immeuble.

المادة 805 : إذا بنى المشتري في العقار المشفوع أو غرس فيه أشجارا قبل الإعلان بالرغبة في الشفعة كان الشفيع ملزما تبعا لما يختاره المشتري أن يدفع له إما المبلغ الذي أنفقه أو مقدار ما زاد في قيمة العقار بسبب البناء أو الغراس.

Mais si les constructions ou les plantations ont été faites après déclaration de préemption, le préempteur peut demander qu'elles soient enlevées. S'il préfère les conserver, il n'est tenu qu'au paiement de la valeur des matériaux de constructions, de la

أما إذا حصل البناء أو الغراس بعد الإعلان بالرغبة في الشفعة كان للشفيع أن يطلب الإزالة وإذا اختار أن يستبقي البناء أو الغراس فلا يلزم إلا بدفع قيمة أدوات البناء وأجرة العمل أو نفقات الغراس.

main-d'œuvre ou des frais de plantation.

Art. 806– Ne sont pas opposables au préempteur les hypothèques et les affections prises contre l'acquéreur de même que toutes ventes par lui consenties et tous droits réels constitués par lui ou contre lui, postérieurement à la date de la publicité de la déclaration de chefâa. Néanmoins, les créanciers inscrits conservent leurs droits de préférence sur le prix de l'immeuble revenant à l'acquéreur.

المادة 806 : لا تكون حجة على الشفيع، الرهون والاختصاصات المأخوذة ضد المشتري وكذلك كل بيع صدر منه وكل حق عيني رتبه المشتري أو ترتب عليه إذا كان ذلك قد تم بعد تاريخ شهر الإعلان بالرغبة في الشفعة على أنه يبقى للدائنين المسجلة ديونهم مالهم من حقوق الأفضلية فيما آل للمشتري من ثمن العقار.

IV– De la déchéance du droit de chefâa

4 – سقوط الحق في الشفعة

Art. 807– Le droit de préemption ne peut être exercé dans les cas suivants:

– si préempteur y renonce même avant la vente;
– s'il s'est écoulé un an à partir du jour de la transcription de l'acte de vente, dans les cas prévus par la loi.

المادة 807 : لا يمارس حق الشفعة في الأحوال الآتية :

– إذا تنازل الشفيع عن حقه في الشفعة ولو قبل البيع،
– إذا مرت سنة من يوم تسجيل عقد البيع في الأحوال التي نص عليها القانون.

Section VI
De la possession

القسم السادس
الحيازة

I– De l'acquisition, du transfert et de la perte de la possession

1 – كسب الحيازة وانتقالها وزوالها

Art. 808– La possession ne peut être fondée sur des actes de pure faculté ou de simple tolérance.

المادة 808 : لا تقوم الحيازة على عمل يأتيه الغير على أنه مجرد رخصة أو على عمل يتحمله على سبيل التسامح.

La possession exercée par violence,

clandestinement ou d'une façon équivoque ne peut avoir d'effet à l'égard de la personne au préjudice de laquelle se manifeste la violence, la clandestinité ou l'équivoque qu'à partir de la cessation de ses vices.

إذا اقترنت الحيازة بإكراه أو حصلت خفية أو كان فيها التباس فلا يكون لها أثر تجاه من وقع عليه الإكراه أو أخفيت عنه الحيازة أو التبس عليه أمرها إلا من الوقت الذي تزول فيه هذه العيوب.

Art. 809– L'incapacité peut acquérir la possession par l'intermédiaire de son représentant légal.

المادة 809 : يجوز لغير المميز أن يكسب الحيازة عن طريق من ينوب عنه نيابة قانونية.

Art. 810– Sous réserve des dispositions prévues par l'ordonnance portant révolution agraire, la possession peut être exercée par intermédiaire, à condition qu'il l'exerce au nom du possesseur et à l'égard de ce dernier, dans de tels rapports de dépendance qu'il soit obligé de se conformer à ses instructions en ce qui concerne la possession.

En cas, de doute, celui qui exerce la possession est présumé l'exercer pour son propre compte. S'il continue une possession antérieure, la continuation est présumée être faite au nom de celui qui a commencé la possession.

المادة 810 : تصح الحيازة بالوساطة متى كان الوسيط يباشرها باسم الحائز وكان متصلا به اتصالا يلزمه الإئتمار بأوامره فيما يتعلق بهذه الحيازة وذلك كله مع مراعاة أحكام الأمر الصادر في شأن الثورة الزراعية.

وعند الشك يفترض أن مباشر الحيازة إنما يحوز لنفسه فإن كانت الحيازة استمرار الحيازة سابقة افترض أن هذا الاستمرار هو لحساب البادئ بها.

– قضية رقم 196053 بين(م ب) و (ع م) قرار 26–04–2000 م.ق سنة 2001، عدد 1، ص 239، 240، 241، 242، 243 و244

– قرار المحكمة العليا :

من المقرر قانونا أنه تصح الحيازة بوساطة متى كان الوسيط يباشرها باسم الحائز وكان متصلا به اتصالا يلزمه الإئتمار بأوامره فيما يتعلق بهذه الحيازة وإن القضاة في قضية الحال لما أثبتوا بأن حيازة المدعي في الطعن كانت على أساس الوساطة باسم المطعون ضده لما قضوا بطرده وإنهاء هذه الحيازة فإنهم طبقوا القانون تطبيقا سليما.

Art. 811– La possession se transmet, même sans remise matérielle, de la chose objet de la possession, par un accord de volonté entre le possesseur et son ayant cause si ce dernier est en mesure d'avoir sous son emprise le droit sur lequel porte la possession.

المادة 811 : تنتقل الحيازة من الحائز إلى غيره إذا اتفقا على ذلك وكان في استطاعة من انتقلت إليه الحيازة أن يسيطر على الحق ولو دون تسلم مادي للشيء موضوع هذا الحق.

Art. 812– La possession peut être transmise sans remise matérielle si le possesseur continue la possession pour le compte de son ayant- cause ou si ce dernier demeure en possession mais pour son propre compte.

المادة 812 : يجوز نقل الحيازة دون تسليم مادي إذا استمر الحائز واضعا يده لحساب من يخلفه في الحيازة أو استمر الخلف واضعا يده ولكن لحساب نفسه.

Art. 813– La remise des titres délivrés en représentation de marchandises confiées à un voiturier ou entreposées dans des magasins, équivaut à la remise des marchandises mêmes.

المادة 813 : تسليم السندات المعطاة عن البضائع المعهود بها إلى أمين النقل أو المودعة في المخازن يقوم مقام تسليم البضائع ذاتها.

Toutefois, si les titres sont remis à une personne et les marchandises à une autre personne, et que les deux soient de bonne foi, la préférence est à celle qui a reçu les marchandises.

غير أنه إذا تسلم شخص السندات وتسلم آخر البضائع ذاتها وكان كلاهما حسن النية فإن الأفضلية تكون لمن تسلم البضائع.

Art. 814– La possession se transmet, avec tous ses caractères, à l'ayant cause au titre universel. Toutefois, si l'auteur était de mauvaise foi, l'ayant -cause qui prouve sa propre bonne foi, peu s'en prévaloir.

المادة 814 : تنتقل الحيازة إلى الخلف العام بجميع صفاتها غير أنه إذا كان السلف سيئ النية وأثبت الخلف أنه كان في حيازته حسن النية جاز له أن يتمسك بحسن نيته،

L'ayant cause, à titre particulier, peut joindre à sa possession celle de son auteur pour aboutir à la prescription.

ويجوز للخلف الخاص أن يضم إلى حيازته حيازة سلفه ليبلغ التقادم.

Art. 815– La possession cesse lorsque le possesseur abandonne son pouvoir de fait sur le droit qui en est l'objet ou lorsqu'il le perd de toute autre manière.

المادة 815 : تزول الحيازة إذا تخلى الحائز عن سيطرته الفعلية على الحق أي إذا فقد هذه السيطرة بأية طريقة أخرى.

Art. 816– La possession ne cesse pas si un obstacle de nature temporaire empêche le possesseur d'exercer le pouvoir de fait sur le droit qu'il possède.

المادة 816 : لا تزول الحيازة إذا حال مانع وقتي دون مباشرة الحائز للسيطرة الفعلية على الحق.

Toutefois, la possession cesse si cet obstacle dure une année entière et qu'il soit le résultat d'une nouvelle possession exercée contre la volonté ou à l'insu du possesseur. Le délai d'un an court à partir du moment où la nouvelle possession a commencé, si elle a eu lieu publiquement ou du jour où l'ancien possesseur en a pris connaissance si elle a commencé clandestinement.

غير أن الحيازة تزول إذا استمر المانع سنة كاملة وكان ناشئا عن حيازة جديدة وقعت رغم إرادة الحائز أو دون علمه وتحسب السنة من الوقت الذي بدأت فيه الحيازة الجديدة إذا بدأت علنا أو من يوم علم الحائز الأول بها إذا بدأت خفية.

II– De la protection de la possession

2 – حماية الحيازة

Art. 817– Celui qui est dépossédé d'un immeuble peut dans l'année qui suit la dépossession, demander à être réintégré dans sa possession. Si la dépossession est clandestine, le délai d'un an commence du jour où elle est découverte.
Celui qui possède pour autrui peut également demander à être réintégré dans la possession.

المادة 817 : يجوز لحائز العقار إذا فقد حيازته أن يطلب خلال السنة التالية لفقدها، ردها إليه فإذا كان فقد الحيازة خفية بدأ سريان السنة من وقت انكشاف ذلك.

ويجوز أيضا أن يسترد الحيازة من كان حائزا بالنيابة من غيره.

Art. 818– Si la possession de celui qui est dépossédé n'avait pas duré un an, il ne peut intenter la réintégrande contre l'auteur de la dépossession que si la possession de ce dernier n'est pas meilleure. Est meilleure la possession fondée sur un titre légitime. Si aucun des deux possesseurs n'a de titre, ou s'ils ont des titres d'égale valeur, la meilleure possession est la plus ancienne en date.

المادة 818 : إذا لم يكن من فقد الحيازة قد مضت على حيازته سنة على فقدها فلا يجوز له أن يسترد الحيازة إلا ممن لا يستند إلى حيازة أحق بالتفضيل، والحيازة الأحق بالتفضيل هي الحيازة القائمة على سند قانوني. فإذا لم يكن لدى أي من الحائزين سند أو تعادلت سنداتهما كانت الحيازة الأحق هي الأسبق في التاريخ.

Si la possession a lieu par violence, le possesseur peut, dans tous les cas, intenter la réintégrande dans l'année qui suit la dépossession.

للحائز في جميع الأحوال إذا فقد حيازته بالقوة أن يستردها خلال السنة التالية لفقدها.

Art. 819– Celui qui est dépossédé peut, dans le délai légal, intenter la réintégrande contre le tiers, même de bonne foi, qui a reçu la chose usurpée.

المادة 819 : للحائز أن يرفع في الميعاد القانوني دعوى استرداد الحيازة على من انتقلت إليه حيازة الشيء المغتصب منه ولو كان هذا الأخير حسن النية.

Art. 820– Celui qui possède un immeuble durant une année entière, peut, s'il est troublé dans sa possession, exercer, dans l'année qui suit le trouble, une action en justice, pour le faire cesser.

المادة 820 : من حاز عقارا واستمر حائزا له مدة سنة كاملة ثم وقع له تعرض في حيازته جاز له أن يرفع خلال السنة دعوى بمنع التعرض.

Art. 821– Le possesseur d'un immeuble qui, après une année entière de possession, craint pour de justes raisons d'être troublé par de nouveaux travaux menaçant sa possession de ces travaux, à condition qu'ils ne soient pas terminés et qu'il ne soit pas écoulé

المادة 821 : يجوز لمن حاز عقارا واستمر حائزا له مدة سنة كاملة وخشي لأسباب معقولة التعرض له من جراء أعمال جديدة تهدد حيازته أن يرفع الأمر إلى القاضي طالبا وقف هذه الأعمال بشرط أن لا تكون قد تمت ولم ينقص عام واحد على

une année depuis le commencement des travaux qui ont causé le dommage.

البدء في العمل الذي يكون من شأنه أن يحدث الضرر.

Le juge peut interdire ou autoriser la continuation des travaux. Dans les deux cas, il peut ordonner de fournir une caution appropriée pour répondre, dans le cas d'un jugement ordonnant la suspension de ces travaux, de la réparation du dommage causé par le fait de cette suspension, lorsqu'une décision définitive démontre que l'opposition à leur continuation était mal fondée, et, dans le cas d'un jugement ordonnant la continuation de ces travaux, de leur démolition en totalité ou en partie et de la réparation du dommage subi par le possesseur, lorsqu'il obtient un jugement définitif en sa faveur.

وللقاضي أن يمنع استمرار الأعمال أو أن يأذن في استمرارها وفي كلتا الحالتين يجوز للقاضي أن يأمر بتقديم كفالة مناسبة تكون في حالة صدور الحكم بالوقف ضمانا لإصلاح الضرر الناشئ من هذا الوقف إذا تبين بحكم نهائي أن الاعتراض على استمرار الأعمال كان على غير أساس وتكون في حالة الحكم باستمرار الأعمال ضمانا لإزالة هذه الأعمال كلها أو بعضها للتعويض عن الضرر الذي يصيب الحائز إذا حصل على حكم نهائي في مصلحته.

Art. 822– En cas de conflit entre plusieurs personnes sur la possession d'un même droit, celui qui a la possession matérielle est présumé en être provisoirement le possesseur, à moins qu'il n'ait acquis cette possession par les moyens dolosifs.

المادة 822 : إذا تنازع أشخاص متعددون في حيازة حق واحد اعتبر بصفة مؤقتة أن حائزه هو من كانت له الحيازة المادية إلا إذا كان قد اكتسب هذه الحيازة عن طريق التدليس.

Art. 823– Le possesseur d'un droit est présumé en être le titulaire jusqu'à preuve contraire.

المادة 823 : الحائز لحق يفرض أنه صاحب لهذا الحق حتى يتبين خلاف ذلك.

Art. 824– Est présumé de bonne foi le possesseur d'un droit qui ignore qu'il porte atteinte au droit d'autrui à moins

المادة 824 : يفرض حسن النية لمن يحوز حقا وهو يجهل أنه يتعدى على حق الغير إلا إذا كان الجهل ناشئا عن

que cette ignorance ne soit résultat d'une faute grave.

خطأ جسيم.

Si le possesseur est une personne morale, c'est la bonne ou la mauvaise foi de son représentant qui doit être prise en considération.

وإذا كان الحائز شخصا معنويا فالعبرة بنية من يمثله.

La bonne foi est toujours présumée jusqu'à preuve contraire.

ويفترض حسن النية دائما حتى يقوم الدليل على العكس.

Art. 825– Le possesseur ne perd sa bonne foi que du moment où il sait que sa possession porte atteinte au droit d'autrui.

المادة 825 : لا تزول صفة حسن النية من الحائز إلا من الوقت الذي يعلم فيه أن حيازته اعتداء على حق الغير.

La bonne foi cesse dès que les vices de la possession ont été notifiés au possesseur par acte introductif d'instance. Est réputé de mauvaise foi celui qui a usurpé par violence la possession d'autrui.

ويزول حسن النية من وقت إعلان الحائز بعيوب حيازته بعريضة افتتاح الدعوى، ويعد سيئ النية من اغتصب حيازة الغير بالإكراه.

Art. 826– Sauf preuve contraire, la possession conserve le même caractère qu'elle avait lorsqu'elle a été acquise.

المادة 826 : تبقى الحيازة محتفظة على الصفة التي كانت عليها وقت كسبها ما لم يقم الدليل على خلاف ذلك.

III– Des effets de la possession. De la prescription acquisitive

3 – آثار الحيازة والتقادم المكسب

Art. 827– Celui qui exerce la possession sur une chose, mobilière ou immobilière, ou sur un droit réel mobilier ou immobilier sans qu'il en soit propriétaire ou le titulaire, en devient propriétaire si sa possession continue sans interruption pendant quinze ans.

المادة 827 : من حاز منقولا أو عقارا أو حقا عينيا منقولا كان أو عقارا دون أن يكون مالكا له أو خاصا به صار له ذلك ملكا إذا استمر حيازته له مدة خمسة عشر سنة بدون انقطاع.

- قضية رقم 180876 بين (م م) و (م ع) قرار 30-09-1998
- قرار المحكمة العليا :
من المقرر قانونا أنه "من حاز منقولا أو عقارا أو حقا عينيا منقولا كان أو عقارا دون أن يكون مالكا له أو خاص به صار له ذلك ملكا إن استمرت حيازته له مدة خمسة عشر سنة بدون انقطاع".
ومن الثابت - في قضية الحال- أن قضاة المجلس جعلوا التقادم المكسب مرهونا بإجراء عقد الشهرة والقانون لا يشترط ذلك

- قضية رقم 40187 بين (ل ع أ و ل ق) و (ل أ ل م) قرار 01-07-1987 م.ق سنة 1990، عدد 4، ص 20، 21، 22 و23
- قرار المحكمة العليا :
من المقرر قانونا أن كسب الحقوق العينية المنقولة أو غير المنقولة بالتقادم وفق أجله الطويل أو القصير، تتم إذا كانت الحيازة هادئة مستمرة بعنصريها المادي والمعنوي وغير غامضة وخالية من العيوب مستندة الى سبب صحيح، ومن ثم فإن القضاء بما يخالف هذا المبدأ يعد تطبيقا خاطئا للقانون.
لما كان قضاة الإستئناف في قضية الحال أيدوا الحكم المستأنف لديهم القاضي برفض دعوى التقادم المكسب دون أن يتأكدوا من شروطه، أو يحددوا مدته الطويلة أو القصيرة، وأغفلوا بيان الفعل الحقيقي للحيازة بالإضافة الى عدم وصفهم للتقادم الذي اعتمدوه، يكونون بقضائهم كما فعلوا أخطؤوا في تطبيق القانون.
ومتى كان كذلك استوجب نقض القرار المطعون فيه.

- قضية رقم 148511 بين (ب ر) و (ب ع) قرار 25-06-1997
- قرار المحكمة العليا :
من المقرر قانونا أنه ينشأ حق الإرتفاق على الموقع الطبيعي للأمكنة، أو يكتسب بعقد شرعي أو بالميراث إلا أنه لا يكتسب بالتقادم إلا الإرتفاقات الظاهرة بما فيها المرور، ومن ثم فإن النعي على القرار المطعون فيه بخرق و الخطأ في تطبيق القانون ليس في محله. ولما كان ثابتا- في قضية الحال- أن قضاة المجلس لما قضوا بترجيح الوضعية المادية والموقع الطبيعي للأمكنة حول الإرتفاق المتنازع عليه وجعله مشتركا بينهما ما دامت قنوات صرف المياه لكلا الطرفين تمر عبر هذا المرفق المشترك وغياب اتفاق مكتوب بين الطرفين يحدد الإرتفاق ونوعيته.
فإن القضاة بقضائهم كما فعلوا أحسنوا تطبيق القانون ولم يخالفوه.

Art. 828– Si la possession est exercée

المادة 828 : إذا وقعت الحيازة على

de bonne foi et en vertu d'un titre sur un immeuble ou sur un droit réel immobilier, la prescription acquisitive est de dix ans.
La bonne foi n'est nécessaire qu'au moment de l'acte translatif du droit.

عقار أو على حق عيني عقاري وكانت مقترنة بحسن النية ومستندة في الوقت نفسه إلى سند صحيح فإن مدة التقادم المكسب تكون عشر سنوات.
ولا يشترط توافر حسن النية إلا وقت تلقي الحق.

Le juste titre est un acte émanant d'une personne qui n'est pas le propriétaire de la chose ou le titulaire du droit à prescrire. Il doit être publié.

والسند الصحيح هو تصرف يصدر عن شخص لا يكون مالكا للشيء أو صاحبا للحق المراد كسبه بالتقادم.
ويجب إشهار السند.

Art. 829– Dans tous les cas, on ne peut prescrire les droits successoraux que par une possession de trente-trois ans.

المادة 829 : لا تكسب بالتقادم في جميع الأحوال الحقوق الميراثية إلا إذا دامت الحيازة ثلاثا وثلاثين سنة.

– قضية رقم 232678 بين (ز ل) و (و ل) قرار 22–02–2000 م.ق 2001، عدد 1، ص 264، 265، 266 و267
– قرار المحكمة العليا :
ليس في القانون أو الشرع ما ينص على أن للوارث حق التملك بالتقادم نصيب غيره من الورثة متى استوفى وضع يده الشروط الواردة في القانون. وإن القضاء باستبعاد تطبيق المادة 829 من القانون المدني على قضية الحال رغم الحبس الذي أقامه الحائز لزوجته وأولاده يعد تطبيقا صحيحا للقانون.

Art. 830– La possession actuelle dont l'existence à un moment antérieur déterminé a été établie, est présumée avoir existé durant l'intervalle, à moins d'une preuve contraire.

المادة 830 : إذا ثبت قيام الحيازة في وقت سابق معين وكانت قائمة في الحال فإن ذلك يكون قرينة على قيامها في المدة ما بين الزمنين ما لم يقم دليل على خلاف ذلك.

Art. 831– Nul ne peut prescrire contre son titre, en ce sens que l'on ne peut

المادة 831: ليس لأحد أن يكسب بالتقادم على خلاف سنده على أنه لا يستطيع

point se changer à soi-même, la cause et le principe de sa possession.

أحد أن يغير بنفسه لنفسه سبب حيازته ولا الأصل الذي تقوم عليه.

Toutefois, on peut acquérir par prescription si le titre de la possession est interverti, soit par le fait d'un tiers, soit par suite de la contradiction opposée par le possesseur au droit du propriétaire; mais en pareil cas, la prescription ne court qu'à partir de l'interversion du titre.

غير أنه يستطيع أن يكسب بالتقادم إذا تغيرت صفة حيازته إما بفعل الغير أو بفعل منه يعتبر معارضة لحق المالك ولكن في هذه الحالة لا تسري مدة التقادم إلا من تاريخ هذا التغيير.

Art. 832– En ce qui concerne le calcul du délai de la prescription, sa suspension ou son interruption, le fait de s'en prévaloir en justice, la renonciation à la prescription et la convention relative à la modification du délai, les règles de la prescription extinctive, en tant qu'elles ne sont pas incompatibles sous réserve des dispositions suivantes.

المادة 832 : تسري قواعد التقادم المسقط على التقادم المكسب فيما يتعلق بحساب المدة ووقف التقادم وانقطاعه والتمسك به أمام القضاء والتنازل عنه والاتفاق على تعديل المدة وذلك بالقدر الذي لا تتعارض فيه هذه القواعد مع طبيعة التقادم المكسب ومع مراعاة الأحكام التالية :

Art. 833– Quel que soit le délai de la prescription acquisitive, elle est suspendue s'il existe une cause de suspension.

المادة 833 : يوقف التقادم المكسب أيا كانت مدته إذا وجد سبب لوقفه.

Art. 834– La prescription acquisitive est interrompue si le possesseur abandonne ou perd la possession même par le fait d'un tiers.

المادة 834 : ينقطع التقادم المكسب إذا تخلى الحائز عن حيازته أو فقدها ولو بفعل الغير.

Toutefois, la prescription n'est pas interrompue par la perte de la possession si le possesseur recouvre la possession dans l'année ou intente la

غير أن التقادم لا ينقطع بفقد الحيازة إذا استردها الحائز خلال سنة أو رفع دعوى باستردادها في هذا الميعاد.

réintégrande dans le même délai.

IV– De l'acquisition des meubles par la possession

4 – تملك المنقول بالحيازة

Art. 835– Celui qui possède en vertu d'un juste titre une chose mobilière, un droit réel mobilier ou un titre au porteur, en devient propriétaire ou titulaire si, au moment où il a pris possession, il était de bonne foi.

المادة 835 : من حاز بسند صحيح منقولا أو حقا عينيا على المنقول أو سندا لحامله فإنه يصبح مالكا له إذا كان حسن النية وقت حيازته.

Si le possesseur a, de bonne foi et en vertu d'un juste titre, possédé la chose comme étant libre de toutes charges ou limitations réelles, il en acquiert la propriété libre de telles charges ou limitations.

إذا كان حسن النية والسند الصحيح قد توافر لدى الحائز في اعتباره الشيء خاليا من التكاليف والقيود العينية فإنه يكسب ملكية الشيء خالية من هذه التكاليف والقيود العينية.

La seule possession fait présumer le juste titre et la bonne foi sauf preuve contraire.

والحيازة في ذاتها قرينة على وجود السند الصحيح وحسن النية ما لم يقم دليل على خلاف ذلك.

Art. 836– Celui qui a perdu ou auquel a été volée une chose mobilière ou un titre au porteur peut, dans un délai de trois ans de la perte ou du vol, les revendiquer contre le tiers de bonne foi entre les mains duquel il les trouve.

المادة 836 : يجوز لمالك المنقول أو السند لحامله إذا فقده أو سرق منه أن يسترده ممن يكون حائزا له بحسن النية وذلك في أجل ثلاث سنوات من وقت الضياع أو السرقة.

Si la chose perdue ou volée se trouve entre les mains d'une personne qui l'a achetée de bonne foi sur le marché, aux enchères publiques ou à un marchand qui fait le commerce de choses semblables, cette personne peut demander à celui qui revendique la

إذا كان الشيء الضائع أو المسروق قد وجد في حيازة من اشتراه بحسن النية في السوق بالمزاد العلني أو اشتراه ممن يتاجر في مثله فإن له أن يطالب ممن يسترد الشيء أن يرد الثمن الذي دفعه.

chose, de lui rembourser le prix qu'elle a payé.

V– De l'acquisition des fruits par la possession

5 – تملك الثمار بالحيازة

Art. 837– Le possesseur acquiert les fruits perçus tant qu'il est de bonne foi.

المادة 837 : يكسب الحائز ما يقبضه من الثمار ما دام حسن النية.

Les fruits naturels ou industriels sont réputés perçus du jour où ils sont séparés. Quant aux fruits civils, ils sont réputés perçus au jour le jour.

وتعتبر الثمار الطبيعية أو الصناعية مقبوضة من يوم فصلها. أما الثمار المدنية فتعتبر مقبوضة يوما فيوما.

Art. 838– Le possesseur de mauvaise foi répond de tous les fruits qu'il a perçu ou qu'il a négligé de percevoir, à partir du moment où il est devenu de mauvaise foi. Toutefois, il peut se faire rembourser les frais de production effectués par lui.

المادة 838 : يكون الحائز سيئ النية مسؤولا عن جميع الثمار التي قبضها أو قصر في قبضها من الوقت الذي أصبح فيه سيئ النية. غير أنه يجوز له أن يسترد ما أنفقه في إنتاجها.

VI– De la réparation des dépenses

6 – استرداد المصروفات

Art. 839– Le propriétaire auquel la chose est restituée, doit payer au possesseur toutes les dépenses nécessaires que celui-ci a faites.
Pour ce qui est des dépenses utiles, les dispositions des articles 784 et 785 sont applicables.

المادة 839 : على المالك الذي يرد إليه ملكه أن يدفع إلى الحائز جميع ما أنفقه من المصروفات اللازمة.

وفيما يرجع إلى المصروفات النافعة تطبق المادتان 784 و 785.

Si les dépenses sont voluptueuses, le possesseur n'a rien à réclamer. Toutefois, il peut enlever les ouvrages qu'il a faits à condition de restituer la

وإذا كانت المصروفات كمالية فليس للحائز أن يطالب بشيء منها غير أنه يجوز له أن يزيل ما أحدثه من المنشآت بشرط أن يرد الشيء

chose dans son état primitif, à moins que le propriétaire ne préfère les maintenir moyennant le paiement de leur valeur en état de démolition.

بحالته الأولى إلا إذا اختار المالك أن يستبقيها مقابل دفع قيمتها في حالة الهدم.

Art. 840– Celui qui reçoit la possession d'un précédent propriétaire ou possesseur peut, s'il prouve avoir remboursé les impenses à ce dernier, les réclamer à celui qui revendique la chose.

المادة 840 : يجوز لمن تلقى الحيازة من مالك أو حائز سابق وأثبت أنه دفع إليه ما أنفق من المصاريف أن يطالب بها من يسترد الشيء.

Art. 841– Le juge peut, à la demande du propriétaire choisir le moyen qu'il estime opportun pour le remboursement des dépenses prévues aux articles 839 et 840. Il peu aussi décider que le remboursement soit effectué par des versements périodiques pourvu que les garanties nécessaires soient fournies. Le propriétaire peut se libérer de cette obligation en payant d'avance une somme égale au montant de ces versements.

المادة 841 : يجوز للقاضي بناء على طلب المالك أن يختار ما يراه مناسبا للوفاء بالمصاريف المنصوص عليها في المادتين 839 و840 وله أيضا أن يقدر بأن يكون الوفاء على أقساط دورية بشرط تقديم الضمانات اللازمة، وللمالك أن يتحلل من هذا الإلتزام إذا سبق مبلغا يساوي قيمة هذه الأقساط.

VII– De la responsabilité en cas de perte

7 – المسؤولية في حالة الهلاك

Art. 842– Si le possesseur a, de bonne foi, joui de la chose conformément à son droit présumé, il ne doit de ce chef aucune indemnité à celui auquel il est tenu de la restituer.

المادة 842 : إذا كان الحائز حسن النية وانتفع بالشيء وفقا لما يحسبه من حقه فلا يكون مسؤولا تجاه من هو ملزم برد الشيء عن أي تعويض بسبب هذا الإنتفاع.

Il ne répond de la perte de la chose ou de sa détérioration que jusqu'à concurrence du profit qu'il a tiré en raison de

ولا يكون الحائز مسؤولا عما يصيب الشيء من هلاك أو تلف إلا بقدر ما عاد عليه من فائدة ترتبت عن هذا

sa perte ou de sa détérioration.

الهلاك أو التلف.

Art. 843– Si le possesseur est de mauvaise foi, il répond de sa perte de la chose ou de sa détérioration, même résultant d'un cas fortuit ou de force majeure à moins qu'il ne soit prouvé qu'elles se seraient produites même si la chose eut été en la possession de celui qui la revendique.

المادة 843 : إذا كان الحائز سيئ النية فإنه يكون مسؤولا عن هلاك الشيء أو تلفه ولو كان ذلك ناشئا عن حادث مفاجئ إلا إذا ثبت أن الشيء كان يهلك أو يتلف ولو بقي في يد من يستحقه.

TITRE II
Des démembrements du droit de propriété

الباب الثاني
تجزئة حق الملكية

Chapitre I
De l'usufruit, de l'usage et de l'habitation

الفصل الأول
حق الإنتفاع وحق الاستعمال وحق السكن

I– De l'usufruit

1 – حق الانتفاع

Art. 844– Le droit d'usufruit peut être acquis par revendication, par préemption, par prescription, ou en vertu de la loi.
L'usufruit peut être légué à des personnes successives si elles sont en vie au moment du legs; il peut être également légué à l'enfant simplement conçu.

المادة 844 : يكسب حق الإنتفاع بالتعاقد وبالشفعة وبالتقادم أو بمقتضى القانون.

يجوز أن يوصى بحق الإنتفاع لأشخاص متعاقدين إذا كانوا موجودين على قيد الحياة وقت الوصية كما يجوز أن يوصى به للحمل المستكن.

Art. 845– Les droits et obligations de l'usufruitier sont régis par le titre constitutif de l'usufruit ainsi que par les dispositions des articles suivants.

المادة 845 : يراعى في حقوق المنتفع والتزاماته السند الذي أنشأ حق الإنتفاع وكذلك الأحكام المقررة في المواد التالية.

Art. 846– Les fruitiers de la chose grevée par le droit d'usufruit, sont acquis à l'usufruitier en proportion de la durée de son usufruit, sous réserve des dispositions de l'alinéa 2 de l'article 839.

المادة 846 : ثمار الشيء المنتفع به تكون للمنتفع بقدر مدة انتفاعه مع مراعاة أحكام الفقرة الثانية من المادة 839.

Art. 847– L'usufruitier doit user de la chose dans l'état où il l'a reçue et suivant sa destination; il doit observer les règles d'une bonne administration.

Le propriétaire peut s'opposer à tout acte d'usage illicite ou non conforme à la nature de la chose. S'il prouve que ses droits sont en danger, il peut exiger des sûretés. Si l'usufruitier ne les fournit pas ou si, malgré l'opposition du propriétaire, il continue à faire de la chose un usage illicite ou non conforme à sa nature, le juge peut la lui retirer et la remettre à un tiers pour l'administrer; il peut même, suivant la gravité des circonstances, mettre fin au droit d'usufruit à la demande du propriétaire sans préjudice des droits des tiers.

المادة 847 : على المنتفع أن يستعمل الشيء بحالته التي تسلمه بها وبحسب ما أعد له وأن يديره إدارة حسنة.

وللمالك أن يعترض على أي استعمال غير مشروع أو غير متفق مع طبيعة الشيء. فإذا أثبت أن حقوقه في خطر جاز له أن يطالب بتقديم تأمينات فإن لم يقدمها المنتفع أو استمر على الرغم من اعتراض المالك في استعمال الشيء استعمالا غير مشروع أو غير متفق مع طبيعة الشيء فللقاضي أن ينزع العين من تحت يده وأن يسلمها إلى الغير ليتولى إدارتها بل له تبعا لخطورة الحال أن يقرر انتهاء حق الانتفاع دون إخلال بحقوق الغير.

Art. 848– L'usufruitier est tenu, durant sa jouissance, de toutes les charges ordinaires imposées au fonds objet de l'usufruit ainsi que de toutes les impenses que nécessitent les travaux d'entretien.

Quant aux charges extraordinaires et grosses réparations qui ne sont pas la

المادة 848 : يلزم المنتفع أثناء انتفاعه بكل ما يعرض على العين المنتفع بها من التكاليف المعتادة وبكل النفقات التي تقتضيها أعمال الصيانة.

أما التكاليف غير المعتادة والإصلاحات الجسمية التي لم تنشأ

conséquence de la faute de l'usufruitier, elles incombent au nu-propriétaire, et l'usufruitier doit lui tenir compte des sommes qu'il a déboursées à la répétition du capital à la fin de l'usufruit.

عن خطأ المنتفع فإنها تكون على المالك ويلتزم بأن يؤدي للمالك فوائد ما أنفقه في ذلك، وإذا كان المنتفع هو الذي قام بالإنفاق، كان له استرداد رأس المال عند انتهاء حق الانتفاع.

Art. 849– L'usufruitier doit veiller à la conservation de la chose en bon père de famille.

المادة 849 : يجب على المنتفع أن يبذل من العناية في المحافظة على الشيء ما يبذله الشخص العادي،

Il répond de la perte de la chose survenue même par suite d'une cause qui ne lui est pas imputable, s'il a tardé à la restituer au nu-propriétaire après la fin de l'usufruit.

وهو مسؤول عن هلاك الشيء ولو بسبب لا ينسب إليه إن تأخر عن رده إلى مالكه بعد انتهاء حق الانتفاع.

Art. 850– Si la chose périt, se détériore ou exige de grosses réparations dont les frais incombent au nu-propriétaire, ou nécessite une mesure de protection contre un péril imprévu, l'usufruitier doit en aviser sans délai le nu-propriétaire; il doit l'aviser également si un tiers prétend à un droit sur la chose même.

المادة 850 : إذا هلك الشيء أو تلف أو احتاج إلى إصلاحات كبرى مما يجب على المالك أن يتحمل نفقاته أو احتاج إلى اتخاذ إجراء يقيه من خطر غير متوقع فعلى المنتفع أن يبادر بإخطار المالك وعليه إخطاره أيضا إذا ادعى أجنبي بحق على الشيء نفسه.

Art. 851– Si l'usufruit a pour objet des choses mobilières, celles-ci doivent être inventoriées et l'usufruitier doit en fournir caution. À défaut de caution, ces choses sont vendues et le prix en est placé en fonds publics dont le revenu est attribué à l'usufruitier.

المادة 851 : إذا كان المال المقرر عليه حق الانتفاع منقولا وجب جرده ولزم المنتفع تقديم كفالة به فإن لم يقدمها بيع المال ووظف ثمنه في شراء سندات عامة يستولي المنتفع على أرباحها،

L'usufruitier qui a fourni caution peut user des choses consomptibles à

وللمنتفع الذي قدم الكفالة أن يستعمل الأشياء القابلة للاستهلاك

charge pour lui de les remplacer à la fin de l'usufruit; le croît des bêtes ayant péri par cas fortuit ou force majeure.

بشرط أن يرد بدلها عند انتهاء حقه في الانتفاع، وله نتاج المواشي بعد أن يعرض منها ما هلك من الأصل بسبب حادث مفاجئ أو قوة قاهرة.

Art. 852– Le droit d'usufruit prend fin par l'expiration du terme fixé. À défaut de fixation d'un terme, il est censé être constitué pour la vie de l'usufruitier. Il s'éteint, en tout cas, par le décès de l'usufruitier même avant l'expiration du terme fixé.

المادة 852 : ينتهي حق الانتفاع بانقضاء الأجل المعين، فإن لم يعين أجل عد مقررا الحياة المنتفع، وهو ينتهي على أي حال بموت المنتفع حتى قبل انقضاء الأجل المعين،

Si la terre grevée par l'usufruit est occupée, à l'expiration du terme ou au décès de l'usufruitier par des récoltes sur pied, elle est laissée à l'usufruitier ou à ses héritiers jusqu'à la maturité des récoltes, à charge pour eux de payer le loyer de la terre pour cette période.

وإذا كانت الأرض المنتفع بها مشغولة عند انقضاء الأجل أو عند موت المنتفع بزرع قائم أبقيت للمنتفع أو لورثته إلى حين إدراك الزرع بشرط أن يدفعوا أجرة إيجار الأرض عن هذه الفترة من الزمن.

Art. 853– L'usufruit s'éteint par la perte de la chose ; toutefois, il se transporte de la chose détruite sur sa contre-valeur éventuelle.

المادة 853 : :ينتهي حق الإنتفاع بهلاك الشيء إلا أنه ينتقل من الشيء الهالك إلى ما قد يقبل قيمته،

Si la perte n'est pas due à la faute du nu-propriétaire, celui-ci n'est pas tenu de rétablir la chose. Mais s'il la rétablit, l'usufruit renaît au profit de l'usufruitier; lorsque la perte ne lui est pas imputable, dans ce cas, l'alinéa 2 de l'article 848 s'applique.

وإذا لم يكن الهلاك راجعا إلى خطأ المالك فلا يجبر المالك على إعادة الشيء إلى أصله ولكنه إذا أعاده رجع حق الإنتفاع إلى المنتفع إذا لم يكن الهلاك بسببه وفي هذه الحالة تطبق الفقرة الثانية من المادة 848.

Art. 854– Le droit d'usufruit s'éteint par le non-usage pendant quinze ans.

المادة 854 : ينتهي حق الانتفاع بعدم الاستعمال مدة خمسة عشر سنة.

II– De l'usage et de l'habitation

Art. 855– L'étendue du droit d'usage et du droit d'habitation se détermine selon les besoins personnels du titulaire du droit et ceux de sa famille sans préjudice des règles établies par le titre constitutif du droit.

Art. 856– Les droits d'usage et d'habitation ne peuvent être cédés à des tiers à moins d'une clause expresse ou d'un motif grave.

Art. 857– Sous réserve des dispositions précédentes, les règles qui régissent le droit d'usufruit, s'appliquent aux droits d'usage et d'habitation, dans la mesure où elles ne sont pas incompatibles avec la nature de ces droits.

III– De l'usage des terres allouées par l'État

Art. 858 à 861– Abrogés.

IV– De l'usage des terres allouées aux membres des collectifs

Art. 862 à 866– *Abrogés (par la loi n° 87-19 du 8 décembre 1987)* déterminant le mode d'exploitation des terres agricoles du domaine national et fixant les droits et obligations des pro-

2 – حق الاستعمال وحق السكن

المادة 855 : نطاق حق الاستعمال وحق السكن يتحدد بقدر ما يحتاج إليه صاحب الحق وأسرته لخاصة أنفسهم وذلك دون الإخلال بالأحكام التي يقررها السند المنشئ للحق.

المادة 856 : لا يجوز التنازل للغير عن حق الاستعمال وحق السكن إلا بناء على شرط صريح أو مبرر قوي.

المادة 857 : تسري القواعد الخاصة بحق الانتفاع على حق الاستعمال وحق السكن متى كانت لا تتعارض مع طبيعة هذين الحقين وذلك مع مراعاة الأحكام المتقدمة.

3 – استغلال الأراضي التي تمنحها الدولة

المواد 858 إلى 861 : ملغاة.

4 – حق استعمال الأراضي الممنوحة لأعضاء المجموعات

المواد 862 إلى 866: ملغاة (بالقانون رقم 87–19 المؤرخ في 8 ديسمبر 1987) يتضمن ضبط كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية وتحديد حقوق المنتجين

ducteurs.

وواجباتهم.

Chapitre II
Des servitudes

الفصل الثاني
حق الإرتفاق

Art. 867– La servitude est un droit qui limite la jouissance d'un fonds au profit d'un autre fonds appartenant à un autre propriétaire. Elle peut être constituée sur un domaine de l'État dans la mesure où elle n'est pas incompatible avec l'usage auquel ce fonds est destiné.

المادة 867 : الإرتفاق حق يجعل حدا لمنفعة عقار لفائدة عقار آخر لشخص آخر ويجوز أن يترتب الإرتفاق على مال إن كان لا يتعارض مع الاستعمال الذي خصص له هذا المال.

Art. 868– Le droit de servitude dérive de la situation matérielle des lieux ou s'acquiert par acte juridique ou par succession.
Toutefois, ne peuvent être acquises par prescription que les servitudes apparentes, y compris la servitude de passage.

المادة 868 : ينشأ حق الإرتفاق عن الموقع الطبيعي للأمكنة، أو يكسب بعقد شرعي أو بالميراث

إلا أنه لا تكسب بالتقادم إلا الإرتفاقات الظاهرة بما فيها حق المرور.

Art. 869– Les servitudes apparentes peuvent également être constituées en vertu de la destination du père de famille.
Il y a destination du père de famille lorsqu'il est prouvé, par tout moyen de preuve, que le propriétaire de deux fonds séparés, a établi entre eux une marque apparente créant ainsi un rapport de subordination de nature à indiquer l'existence d'une servitude si les deux fonds appartenaient à ces propriétaires différents. Dans ce cas, si les deux fonds passent entre les mains de

المادة 869 : يجوز أيضا في الإرتفاقات الظاهرة أن ترتب بالتخصيص من المالك الأصلي.

ويكون التخصيص من المالك الأصلي إذا تبين بأي طريقة من طرق الإثبات أن المالك لعقارين منفصلين قد أقام بينهما علامة ظاهرة فأنشأ بذلك علاقة تبعية بينهما من شأنها أن تدل على وجود إرتفاق لو أن العقارين كانا مملوكين لمالكين مختلفين. ففي هذه الحالة إذا انتقل العقاران إلى ملاك مختلفين دون تغيير في

propriétaires sans modification de leur état, la servitude est censée constituée activement et passivement au profit et à la charge des deux fonds, à moins d'une clause expresse contraire.

حالتهما عد الإرتفاق مرتبا بين العقارين لهما وعليهما ما لم يكن ثمة شرط صريح يخالف ذلك.

Art. 870– À moins de convention contraire, la stipulation de certaines restrictions à la faculté du propriétaire du fonds d'y élever dessus d'une certaine hauteur ou au-delà d'une superficie déterminée, crée des servitudes qui grèvent des fonds au profit des fonds voisins dans l'intérêt desquels ces restrictions ont été imposées. Toute violation de ces restrictions peut donner lieu à des réparations en nature. Toutefois, la condamnation peut se réduire à la réparation du préjudice, si le tribunal estime ce mode de réparation préférable.

المادة 870 : إذا فرضت قيود معينة تحد من حق مالك العقار في البناء عليه كيف شاء كأن يمنع من تجاوز حد معين في الإرتفاق بالبناء أو في مساحة رقعته فإن هذه القيود تكون حقوق إرتفاق على هذا العقار لفائدة العقارات المجاورة التي فرضت لمصلحتها هذه القيود هذا ما لم يكن هناك اتفاق يخالف ذلك.
وكل مخالفة لهذه القيود قد تجعل محلا للمطالبة بإصلاحها عينا إلا أنه يجوز الاقتصار على الحكم بالتعويض إذا اقتضى رأي المحكمة اختيار هذه الطريقة للتعويض.

Art. 871– Les servitudes sont soumises aux règles établies dans leur titre de constitution, aux usages des lieux et aux dispositions suivantes.

المادة 871 : تخضع حقوق الإرتفاق للقواعد المقررة في سند تأسيسها ولما جرى به عرف الجهة، وللأحكام التالية.

– قضية رقم 153436 بين(ن ج) و(د م ومن معه) قرار 24-06-1997
– قرار المحكمة العليا :
من المقرر قانونا أنه يمكن لكل شريك على الشيوع أن يتخذ أي إجراء يراه ضروريا لحفظ الشيء المشاع ولو كان بغير موافقة باقي الشركاء.
ومن ثم فإن قضاة الموضوع لما رفضوا طلب الشريك على الشيوع بمراجعة الإيجار للحفاظ على المال المشاع يكونون قد أساؤوا تطبيق القانون.

Art. 872– Le propriétaire du fonds dominant a le droit d'entreprendre les travaux nécessaires pour user de son droit de servitude et pour le conserver; il doit exercer ce droit de la manière la moins dommageable pour le fonds servant.
Les besoins nouveaux du fonds dominant ne peuvent entraîner aucune aggravation de la servitude.

لمادة 872 : لمالك العقار المرتفق أن يجري من الأعمال ما هو ضروري لاستعمال حقه في الإرتفاق ويحفظه، ويجب عليه أن يباشر هذا الحق على الوجه الذي ينشأ عنه أخف الضرر للعقار المرتفق به.

ولا يجوز أن يترتب على ما يوجد من حاجات العقار المرتفق أي زيادة في عبء الإرتفاق.

Art. 873– Le propriétaire du fonds servant n'est pas tenu de faire des ouvrages au profit du fonds dominant, à moins qu'il ne s'agisse d'ouvrages accessoires qu'exige l'exercice normal de la servitude, sauf stipulation contraire.

المادة 873 : لا يلزم مالك العقار المرتفق به أن يقوم بمنشآت لمصلحة العقار المرتفق إلا إذا كانت المنشآت إضافية يقتضيها استعمال الإرتفاق على الوجه المألوف ما لم يوجد شرط يخالف ذلك.

Art. 874– Les frais des ouvrages nécessaires à l'exercice et à la conservation de la servitude sont à la charge du propriétaire du fonds dominant, sauf stipulation contraire.
Si le propriétaire du fonds servant est chargé de faire ces ouvrages à ses frais, il a toujours la faculté de se libérer de cette charge en abandonnant le fonds servant, en totalité ou en partie, au propriétaire du fonds dominant.
Si les ouvrages profitent également au propriétaire du fonds servant, les frais d'entretien incombent aux deux parties en proportion du profit tiré par chacune d'elles.

المادة 874 : تكون نفقة المنشآت اللازمة لاستعمال حق الإرتفاق والمحافظة عليه على مالك العقار المرتفق، ما لم يشترط خلاف ذلك.

وإذا كان مالك العقار المرتفق به هو المكلف بأن يقوم بتلك المنشآت على نفقته جاز له دائما أن يتخلص من هذا التكليف بالتخلي عن العقار المرتفق به كله أو بعضه لمالك العقار المرتفق.
وإذا كانت المنشآت نافعة أيضا لمالك العقار المرتفق به كانت نفقة الصيانة على الطرفين بنسبة ما يعود على كل منهما من الفائدة.

Art. 875– Le propriétaire du fonds ser-

المادة 875 : لا يجوز لمالك العقار

vant ne peut rien faire qui puisse diminuer l'usage de la servitude ou la rendre plus incommode. Il ne peut, notamment, ni changer la condition actuelle des lieux, ni remplacer l'endroit désigné ordinairement pour l'usage de la servitude par un autre
Toutefois, si l'endroit originairement désigné devient tel qu'il en résulte une aggravation de la charge de la servitude ou tel que la servitude constitue un obstacle à la réalisation d'améliorations dans le fonds servant, le propriétaire de ce fonds peut demander que la servitude soit transportée sur une autre partie du fonds ou sur un autre fonds lui appartenant ou appartenant à un tiers avec le consentement de ce dernier, pourvu que l'usage de la servitude dans le nouvel endroit soit aussi commode au propriétaire du fonds dominant qu'il était dans l'endroit précédent.

المرتفق به أن يعمل شيئا يؤدي إلى الإنتقاص من استعمال حق الإرتفاق أو أن يجعله شاقا، ولا يجوز له بوجه أخص أن يغير من الوضع القائم أو أن يبدل الموضع المعين أصلا لاستعمال حق الإرتفاق بموضع آخر.

غير أنه إذا كان الموضع الذي عين أصلا قد أصبح من شأنه أن يزيد في عبء الإرتفاق، أو أصبح الإرتفاق مانعا من إحداث تحسينات في العقار المرتفق به فلمالك هذا العقار أن يطلب نقل الإرتفاق إلى موضع آخر من العقار، أو على عقار آخر يملكه هو أو يملكه أجنبي إذا رضي الأجنبي بذلك، كل هذا متى كان استعمال الإرتفاق في وضعه الجديد ميسورا لمالك العقار المرتفق بالقدر الذي كان ميسورا به في وضعه السابق.

- قضية رقم 195764 بين (ب ر ومن معه) و (ك ي ومن معه) قرار 26-04-2000 م.ق سنة 2000، عدد 2، ص 159، 160، 161 و162
- قرار المحكمة العليا :
من المقرر قانونا أنه لا يجوز لمالك العقار المرتفق به أن يعمل شيئا يؤدي الى الإنتقاص من استعمال حق الإرتفاق. أو يغير من الوضع القائم ومن المقرر كذلك " أنه لا يجوز لصاحب العقار المحصور تغيير قاعدة الإرتفاق
إن القرار المطعون فيه لما قرر فتح الممر للمشاة والمركبات بعد أن أثبت أن الممر المتنازع عليه كان موجودا منذ 1972 وقد تم سده بالبناء من طرف المدعين لمنع المدعى عليه في الطعن من المرور قد طبق القانون تطبيقا سليما لأنه لا يجوز لمالك العقار المرتفق به أن يعمل شيئا يؤدي الى الإنتقاص من استغلال حق ارتفاق أو تغيير قاعدة الإرتفاق.
و متى كان كذلك يتعين التصريح برفض الطعن.

Art. 876– Si le fonds dominant est divisé, la servitude subsiste au profit de chaque parcelle, pourvu que les charges du fonds servant n'en soient pas aggravées.

Toutefois, si la servitude ne profite en fait qu'à l'une des parcelles, le propriétaire du fonds servant peut demander qu'elle soit éteinte relativement aux autres parcelles.

Art. 877– Si le fonds servant est divisé, la servitude continue à en grever chaque parcelle.

Toutefois, si la servitude ne s'exerce pas et ne peut s'exercer en fait sur certaines parcelles, le propriétaire de chacune d'elles peut demander qu'elle soit éteinte quant à la parcelle qui lui appartient.

Art. 878– Les droits de servitudes s'éteignent par l'expiration du terme fixé, par la perte totale du fonds servant ou la réunion du fonds servant et du fonds dominant entre les mains d'un même propriétaire. Toutefois, la servitude renaît si la réunion des deux fonds vient à cesser.

Art. 879– Les servitudes s'éteignent par le non-usage pendant dix ans; si la servitude est établie au profit d'un bien successoral d'une communauté de famille, elle s'éteint par le non-

المادة 876 : إذا جزئ العقار المرتفق بقي الإرتفاق مستحقا لكل جزء منه ما لم يزد ذلك عبء تكاليف العقار المرتفق به.

غير أنه إذا كان الإرتفاق لا يفيد في الواقع إلا جزءا من هذه الأجزاء جاز لمالك العقار المرتفق به أن يطلب زوال هذا الإرتفاق عن الأجزاء الأخرى.

المادة 877 : إذا جزئ العقار المرتفق به بقي حق الإرتفاق واقعا على كل جزء منه.

غير أنه إذا كان حق الإرتفاق لا يستعمل في الواقع على بعض هذه الأجزاء وكان لا يمكن أن يستعمل عليها، فلمالك كل جزء منها أن يطلب زوال هذا الإرتفاق عن الجزء الذي يملكه.

المادة 878 : تنتهي حقوق الإرتفاق بانقضاء الأجل المحدد، وبهلاك العقار المرتفق به هلاكا تاما أو باجتماع العقار المرتفق به والعقار المرتفق في يد مالك واحد، ويعود حق الإرتفاق إذا زال اجتماع العقارين.

المادة 879 : ينتهي حق الإرتفاق بعدم استعماله لمدة عشر سنوات، كما ينتهي أيضا بعدم استعماله لمدة ثلاث وثلاثين سنة إذا كان الإرتفاق مقررا لمصلحة مال موروث تابع

usage pendant trente-trois ans. Le mode d'exercice du droit de servitude peut être modifié par la prescription comme la servitude même.

لعائلة، وكما يسقط حق الإرتفاق بالتقادم، فإنه يجوز كذلك بالطريقة ذاتها أن يعدل من الكيفية التي يستعمل بها.

L'exercice de la servitude par l'un des co-propriétaires par indivis du fonds dominant interrompt la prescription au profit des autres co-propriétaires. De même, la suspension de la prescription au profit de l'un de ces co-propriétaires la suspend au profit des autres.

وإذا ملك العقار المرتفق شركاء على الشيوع فانتفاع أحدهم بالإرتفاق يقطع التقادم لمصلحة الباقين كما أن وقف التقادم لمصلحة أحد هؤلاء الشركاء يجعله موقوفا لمصلحة الباقين.

Art. 880– La servitude prend fin si l'état des choses se modifie de sorte qu'on ne peut plus user de ce droit.
Elle renaît si les choses sont rétablies de manière qu'on puisse en user, à moins qu'elle ne soit éteinte par le non-usage.

المادة 880: ينتهي حق الإرتفاق إذا تغير وضع الأشياء بحيث تصبح في حالة لا يمكن فيها استعمال هذا الحق، ويعود إذا عادت الأشياء إلى وضع يمكن معه استعمال الحق إلا أن يكون قد انتهى بعدم الاستعمال.

Art. 881– Le propriétaire du fonds servant peut se libérer totalement ou partiellement de la servitude si celle-ci a perdu toute utilité pour le fonds dominant ou si elle ne conserve qu'une utilité réduite hors de proportion avec les charges imposées au fonds servant.

المادة 881 : يجوز لمالك العقار المرتفق به أن يتحرر من الإرتفاق كله أو بعضه إذا فقد الإرتفاق كل منفعة للعقار المرتفق أو إذا لم تبق له سوى فائدة محدودة لا تتناسب مع الأعباء الواقعة على العقار المرتفق به.

LIVRE IV
DES DROITS RÉELS ACCESSOIRES OU DES SÛRETÉS RÉELLES

الكتاب الرابع
الحقوق العينية التبعية أو التأمينات العينية

TITRE I
De l'hypothèque

الباب الأول
الرهن الرسمي

Art. 882– Le contrat d'hypothèque est le contrat par lequel le créancier acquiert sur un immeuble affecté au paiement de sa créance, un droit réel qui lui permet de se faire rembourser par préférence aux créanciers inférieurs en rang, sur le prix de cet immeuble en quelque main qu'il passe.

المادة 882 : الرهن الرسمي عقد يكسب به الدائن حقا عينيا، على عقار لوفاء دينه، يكون له بمقتضاه أن يتقدم على الدائنين التاليين له في المرتبة في استيفاء حقه من ثمن ذلك العقار في أي يد كان.

Chapitre I
De la constitution de l'hypothèque

الفصل الأول
إنشاء الرهن

Art. 883– L'hypothèque ne peut être constituée qu'en vertu d'un acte authentique, d'un jugement ou de la loi.
Sauf stipulation contraire, les frais de l'acte sont à la charge du constituant.

المادة 883 : لا ينعقد الرهن إلا بعقد رسمي أو حكم أو بمقتضى القانون.
وتكون مصاريف العقد على الراهن إلا إذا اتفق على غير ذلك.

Art. 884– Le constituant peut être le débiteur lui-même ou un tiers qui consent l'hypothèque dans l'intérêt du débiteur.
Dans les deux cas, le constituant doit être propriétaire de l'immeuble à hypothéquer et capable de l'aliéner.

المادة 884 : يجوز أن يكون الراهن هو المدين نفسه أو شخصا آخر يقدم رهنا لمصلحة المدين.

وفي كلتا الحالتين يجب أن يكون الراهن مالكا للعقار المرهون وأهلا للتصرف فيه.

Art. 885– Demeure valable au profit du créancier hypothécaire, l'hypo-

المادة 885 : يبقى صحيحا لمصلحة الدائن المرتهن، الرهن الصادر من

thèque consentie par un propriétaire dont le titre de propriété vient à être résolu, résilié ou aboli pour toute autre cause, s'il est établi que le créancier hypothécaire était de bonne foi lors de la conclusion de l'acte d'hypothèque.

المالك الذي تقرر إبطال سند ملكيته، أو فسخه، أو إلغاؤه أو زواله لأي سبب آخر، إذا ثبت أن الدائن كان حسن النية وقت إبرام عقد الرهن.

Art. 886– Sauf disposition contraire, l'hypothèque ne peut être constituée que sur des immeubles.

المادة 886 : لا يجوز أن ينعقد الرهن إلا على عقار ما لم يوجد نص يقضي بغير ذلك.

L'immeuble hypothéqué doit être dans le commerce et susceptible d'être vendu aux enchères publiques. En outre, l'immeuble à hypothéquer doit être spécialement désigné d'une manière précise, tant en ce qui concerne sa nature que par rapport à sa situation. La désignation doit, à peine de nullité de l'hypothèque, être portée soit dans l'acte constitutif même, soit dans un acte authentique subséquent.

ويجب أن يكون العقار المرهون مما يصح التعامل فيه وبيعه بالمزاد العلني، وأن يكون معينا بالذات تعيينا دقيقا من حيث طبيعته وموقعه، وأن يرد هذا التعيين إما في عقد الرهن ذاته أو في عقد رسمي لاحق، وإلا كان الرهن باطلا.

Art. 887– Sauf convention contraire et sans préjudice du privilège prévu par l'article 997, attaché aux sommes dues aux entrepreneurs et aux architectes, l'hypothèque s'étend aux accessoires du bien hypothéqué qui sont réputés immeubles, notamment, aux servitudes, aux immeubles par destination, et à toutes les améliorations et constructions qui profitent au propriétaire.

المادة 887 : يشمل الرهن ملحقات العقار المرهون التي تعتبر عقارا، ويشمل بوجه خاص حقوق الإرتفاق والعقارات بالتخصيص وكافة التحسينات والإنشاءات التي تعود بالمنفعة على المالك، ما لم يتفق على غير ذلك، مع عدم الإخلال بامتياز المبالغ المستحقة للمقاولين والمهندسين المعماريين المنصوص عليه في المادة 997.

Art. 888– À partir de la transcription du commandement immobilier, valant

المادة 888 : توقف وتوزع ثمار العقار المرهون وإيراده مثلما يوقف

saisie immobilière, les fruits et revenus de l'immeuble hypothéqué, sont immobilisés et distribués au même titre que le prix de l'immeuble.

ويوزع ثمن العقار ابتداء من تسجيل نزع الملكية الذي هو بمثابة الحجز العقاري.

Art. 889– Le propriétaire de construction édifiée sur un terrain appartenant à autrui peut les hypothéquer. Dans ce cas, le créancier hypothécaire a un droit de préférence sur le prix des constructions démolies, ou sur l'indemnité payée par le propriétaire du terrain, si celui-ci conserve les constructions conformément aux règles de l'accession.

المادة 889 : يجوز لمالك المباني القائمة على أرض الغير أن يرهنها وفي هذه الحالة يكون للدائن حق التقدم في إستيفاء الدين من ثمن الأنقاض إذا هدمت المباني، ومن التعويض الذي يدفعه مالك الأرض إذا استبقى المباني وفقا للأحكام الخاصة بالإلتصاق.

Art. 890– L'hypothèque consentie par tous les co-propriétaires sur un immeuble indivis conserve son effet quel que soit ultérieurement le résultat du partage ou de la licitation.

المادة 890 : يبقى نافذا الرهن الصادر من جميع الملاكين لعقار شائع، أيا كانت النتيجة التي تترتب على قسمة العقار فيما بعد أو على بيعه لعدم إمكان قسمته.

Si l'un des co-propriétaires consent une hypothèque sur sa quote-part indivise ou sur une part divise de l'immeuble, et qu'à la suite du partage les biens hypothèques ne lui sont pas attribués, l'hypothèque est transportée, avec son rang, sur les biens à lui attribuer dans les limites de la valeur des biens précédemment hypothéqués. Ces biens sont déterminés par une ordonnance sur requête. Le créancier hypothécaire est tenu, dans les 90 jours de la notification qui lui est faite par tout intéressé, de la publication du partage, de requérir une

وإذا رهن أحد الشركاء حصته الشائعة في العقار أو جزءا مفرزا من هذا العقار، ثم وقع في نصيبه عند القسمة أعيان غير التي رهنها إنتقل الرهن بمرتبته إلى الأعيان المخصصة له بقدر يعادل قيمة العقار الذي كان مرهونا في الأصل، ويبين هذا القدر بأمر على عريضة.

ويقوم الدائن المرتهن بإجراء قيد جديد يبين فيه القدر الذي انتقل إليه الرهن خلال تسعين يوما من الوقت الذي يخطره فيه أي ذي شأن بتسجيل القسمة
ولا يضر إنتقال الرهن على هذا

nouvelle inscription indiquant les biens sur lesquels l'hypothèque est transportée. L'hypothèque, ainsi transportée, ne doit porter aucun préjudice, ni à une hypothèque déjà consentie par tous les co-propriétaires, ni au privilège du co-partageant.

الوجه برهن صدر من جميع الشركاء ولا بامتياز المتقاسمين.

Art. 891– L'hypothèque peut être constituée pour garantir une créance conditionnelle, future, éventuelle, un crédit ouvert ou l'ouverture d'un compte courant, à condition que le montant de la créance garantie, ou le maximum qu'elle pourrait atteindre, soit déterminé dans l'acte constitutif.

المادة 891 : يجوز أن يترتب الرهن ضمانا لدين معلق على شرط أو دين مستقبل أو دين احتمالي كما يجوز أن يترتب ضمانا لإعتماد مفتوح أو لفتح حساب جار على أن يتحدد في عقد الرهن مبلغ الدين المضمون أو الحد الأقصى الذي ينتهي إليه هذا الدين.

Art. 892– À défaut de disposition ou de convention contraire, chaque fraction de l'immeuble ou des immeubles hypothéqués répond de la totalité de la dette, et chaque portion de la dette est garantie par la totalité de l'immeuble ou des immeubles hypothéqués.

المادة 892 : كل جزء من العقار أو العقارات المرهونة ضامن لكل دين، وكل جزء من الدين مضمون بالعقار أو العقارات المرهونة كلها، ما لم ينص القانون أو يقضي الإتفاق بغير ذلك.

Art. 893– Sauf disposition légale contraire, l'hypothèque est inséparable de la créance qu'elle garantit; elle dépend de cette créance quant à sa validité et à son extinction.

Si le constituant de l'hypothèque est une personne autre que le débiteur, elle peut se prévaloir, en plus des exceptions qui lui sont personnelles, de celles, qui peuvent appartenir personnellement au débiteur, nonobstant

المادة 893 : لا ينفصل الرهن عن الدين المضمون، بل يكون تابعا له في صحته وفي إنقضائه، ما لم ينص القانون على غير ذلك.

وإذا كان الراهن غير المدين كان له إلى جانب تمسكه بأوجه الدفع الخاصة به أن يتمسك بما للمدين التمسك به من أوجه الدفع المتعلقة بالدين، ويبقى له هذا الحق ولو تنازل عنه المدين.

la renonciation de ce dernier.

Chapitre II
Des effets de l’hypothèque

الفصل الثاني
آثار الرهن

Section I
Des effets entre les parties

القسم الأول
أثر الرهن بين المتعاقدين

I– A l’égard du constituant

1 – بالنسبة إلى الراهن

Art. 894– Le constituant peut disposer de l’immeuble hypothéqué; toutefois, l’acte de disposition ne préjudicie pas au droit du créancier hypothécaire.

المادة 894 : يجوز للراهن أن يتصرف في العقار المرهون، على أن أي تصرف يصدر منه لا يؤثر في حق الدائن المرتهن.

Art. 895– Le constituant de l’hypothèque peut faire tous les actes d’administration, à l’égard de l’immeuble hypothéqué, et en percevoir les fruits jusqu’au moment de leur immobilisation.

المادة 895 : إن للراهن الحق في إدارة العقار المرهون وفي قبض ثماره إلى وقت التحاقها بالعقار.

Art. 896– Le bail conclu par le constituant de l’hypothèque n’est opposable au créancier hypothécaire que s’il a acquis date certaine antérieure à la publication du commandement immobilier. Le bail n’ayant pas date certaine avant cette publication ou conclu postérieurement, sans anticipation du prix, n’est opposable au créancier hypothécaire que s’il est considéré comme acte de bonne administration.

المادة 896 : الإيجار الصادر من الراهن لا ينفذ في حق الدائن المرتهن إلا إذا كان ثابت التاريخ قبل تسجيل تنبيه نزع الملكية أما إذا لم يكن الإيجار ثابت التاريخ على هذا الوجه، أو كان قد عقد بعد تسجيل التنبيه ولم تعجل فيه الأجرة، فلا يكون نافذا إلا إذا أمكن اعتباره داخلا في أعمال الإدارة الحسنة.

Si la durée du bail conclu avant la publication du commandement immobilier, dépasse neuf ans, le bail

وإذا كان الإيجار السابق على تسجيل التنبيه تزيد مدته على تسع سنوات، فلا يكون نافذا في حق

n'est opposable au créancier hypothécaire que pour neuf ans, à moins qu'il n'ait été publié avant l'inscription de l'hypothèque.

الدائن المرتهن إلا لمدة تسع سنوات، ما لم يكن قد سجل قبل قيد الرهن.

Art. 897– La quittance et la cession du loyer anticipé, faites pour une durée ne dépassant pas trois ans, ne sont opposables au créancier hypothécaire que si elles ont date certaine antérieure à la transcription du commandement immobilier.

المادة 897 : لا تكون المخالصة بالأجرة مقدما لمدة لا تزيد على ثلاث سنوات ولا الحوالة بها كذلك نافذة في حق الدائن المرتهن إلا إذا كان تاريخها ثابتا وسابقا لتسجيل تنبيه نزع الملكية.

Si la quittance ou la cession sont faites pour une durée supérieure à trois ans, elles ne sont opposables au créancier hypothécaire que si elles ont été publiées avant l'inscription de l'hypothèque; à défaut de cette publication, la durée est réduite à trois ans, sous réserve de la disposition de l'alinéa précédent.

وإذا كانت المخالصة أو الحوالة لمدة تزيد على ثلاث سنوات فإنها لا تكون نافذة في حق الدائن المرتهن إلا إذا سجلت قبل قيد الرهن، وإلا خفضت المدة إلى ثلاث سنوات مع مراعاة المقتضى الوارد في الفقرة السابقة.

Art. 898– Le constituant de l'hypothèque est garant de son efficacité. Le créancier hypothécaire peut s'opposer à tout acte et relever toute omission de nature à diminuer considérablement sa sûreté, et, en cas d'urgence, prendre toutes les mesures conservatoires nécessaires, aux frais du constituant de l'hypothèque.

المادة 898 : يلتزم الراهن بضمان سلامة الرهن، وللدائن المرتهن أن يعترض على كل عمل أو تقصير من شأنه إنقاص ضمانه إنقاصا كبيرا، وله في حالة الإستعجال أن يتخذ ما يلزم من الوسائل التحفظية اللازمة وأن يرجع على الراهن بما ينفق في ذلك.

Art. 899– Si, par la faute du constituant de l'hypothèque, l'immeuble hypothéqué subit une perte ou une détérioration, le créancier hypothécaire peut, à

المادة 899 : إذا تسبب الراهن بخطئه في هلاك العقار المرهون أو تلفه كان للدائن المرتهن الخيار بين أن يطلب تأمينا كافيا أو أن يستوفي

son choix, demander une sûreté suffisante ou exiger le paiement immédiat de sa créance.

Si la perte ou la détérioration sont dues à une cause qui n'est pas imputable au débiteur, et que le créancier n'accepte pas de laisser sa créance sans sûreté, le débiteur a le choix de fournir une sûreté suffisante, ou de payer la dette avant l'échéance.

Dans tous les cas, si les actes accomplis sont de nature à occasionner la perte ou la détérioration de l'immeuble hypothéqué ou à le rendre insuffisant pour la sûreté de la créance le créancier hypothécaire peut demander au juge de faire cesser ces actes et d'ordonner les mesures nécessaires pour éviter le dommage.

Art. 900– En cas de perte ou de détérioration de l'immeuble hypothéqué pour quelque cause que ce soit, l'hypothèque est transportée, avec son rang, sur la créance qui résulte de la perte ou de la détérioration tels que le montant de la réparation du préjudice, les indemnités d'assurance ou d'expropriation pour cause d'utilité publique.

II- A l'égard du créancier hypothécaire

Art. 901– Si le constituant de l'hy-

حقه فورا.

وإذا نشأ الهلاك أو التلف عن سبب لا ينسب إلى الدائن ولم يقبل الدائن بقاء الدين بلا تأمين، فللمدين الخيار بين أن يقدم تأمينا كافيا أو أن يوفي الدين فورا قبل حلول الأجل.

وفي جميع الأحوال إذا كان من شأن الأعمال الواقعة أن تعرض العقار المرهون للهلاك أو للتلف أو جعله غير كاف للضمان، كان للدائن المرتهن أن يطلب من القاضي وقف هذه الأعمال والأمر باتخاذ الوسائل التي تمنع وقوع الضرر.

المادة 900 : إذا هلك العقار المرهون أو تلف لأي سبب كان، انتقل الرهن بمرتبه إلى الحق الذي يترتب على ذلك من مبلغ التعويض عن الضرر أو مبلغ التأمين أو الثمن المقرر مقابل نزع ملكيته للمنفعة العامة.

2 – بالنسبة إلى الدائن المرتهن

المادة 901 : إذا كان الراهن شخصا

pothèque est une personne autre que le débiteur, seuls les biens hypothéqués, à l'exclusion des autres biens, peuvent être poursuivis; et, à défaut de convention contraire, il n'a pas le bénéfice de discussion.

آخر غير المدين فلا يجوز التنفيذ على ماله إلا على ما رهن من ماله، ولا يكون حق الدفع بتجريد المدين إلا إذا وجد اتفاق يقضي بغير ذلك.

Art. 902– Le créancier peut, après commandement au débiteur, procéder, dans les délais et suivant les formes requises par le code de procédure civile, à l'expropriation et à la vente de l'immeuble hypothéqué.

المادة 902 : يمكن للدائن بعد التنبيه على المدين بالوفاء، أن ينفذ بحقه على العقار المرهون ويطلب بيعه في الآجال ووفقا للأوضاع المقررة في قانون الإجراءات المدنية.

Si le constituant de l'hypothèque est une personne autre que le débiteur, il peut éviter les poursuites en délaissant l'immeuble hypothéqué, selon les formes et les règles prescrites pour le délaissement par le tiers détenteur.

وإذا كان الراهن شخصا آخر غير المدين جاز له تفادي أي إجراء موجه إليه إن هو تخلى عن العقار المرهون وفقا للأوضاع والأحكام التي يتبعها الحائز في تخلية العقار.

Art. 903– Est nulle toute convention, même postérieure à la constitution de l'hypothèque, qui autorise le créancier, en cas de non paiement à l'échéance, à s'approprier l'immeuble hypothéqué à un prix déterminé, quel que soit le prix, ou à le vendre sans observer les formalités requises par la loi.

المادة 903 : يكون باطلا كل اتفاق يجعل للدائن الحق عند عدم استيفاء الدين وقت حلول أجله في أن يتملك العقار المرهون في نظير ثمن معلوم أيا كان، أو في أن يبيعه دون مراعاة للإجراءات التي فرضها القانون ولو كان هذا الاتفاق قد أبرم بعد الرهن.

Toutefois, il peut être convenu, après l'échéance de la dette ou de l'un de ses termes, que le débiteur cède au créancier l'immeuble hypothéqué en paiement de la dette.

غير أنه يجوز بعد حلول الدين أو قسط منه الاتفاق على أن يتنازل المدين لدائنه عن العقار المرهون وفاء لدينه.

Section II
Des effets à l'égard des tiers

Art. 904– Le droit d'hypothèque n'est opposable aux tiers que si l'acte ou le jugement établissant l'hypothèque a été inscrit avant que les tiers n'acquièrent les droits réels sur l'immeuble, et sans préjudice des dispositions établies en matière de faillite.

La cession d'un droit garanti par une inscription, la subrogation légale ou conventionnelle à ce droit et la cession du rang hypothécaire au profit d'un autre créancier, ne sont opposables aux tiers qu'après avoir fait l'objet d'une mention en marge de l'inscription originaire.

Art. 905– L'inscription, son renouvellement, sa radiation, l'annulation de la radiation et les effets y attachés, sont régis par les dispositions de la loi réglementant la publicité foncière.

Art. 906– Sauf convention contraire, les frais de l'inscription, de son renouvellement et de sa radiation sont à la charge du constituant de l'hypothèque.

القسم الثاني
آثار الرهن بالنسبة إلى الغير

المادة 904 : لا يكون الرهن نافذا في حق الغير إلا إذا قيد العقد أو الحكم المثبت للرهن قبل أن يكسب هذا الغير حقا عينيا على العقار، وذلك دون إخلال بالأحكام المقررة في الإفلاس.

لا يصح التمسك تجاه الغير بتحويل حق مضمون بقيد، ولا التمسك بالحق الناشئ من حلول شخص محل الدائن في هذا الحق بحكم القانون أو بالاتفاق، ولا التمسك كذلك بالتنازل عن مرتبة القيد لمصلحة دائن آخر إلا إذا حصل التأشير بذلك في هامش القيد الأصلي.

المادة 905 : تسري على إجراء القيد وتجديده وشطبه وإلغاء الشطب والآثار المترتبة على ذلك كله، الأحكام الواردة في قانون تنظيم الإشهار العقاري.

المادة 906 : تكون مصاريف القيد وتجديده وشطبه على الراهن ما لم يتفق على غير ذلك

Section III
Du droit de préférence et
du droit de suit

القسم الثالث
حق التقادم
وحق التتبع

Art. 907– Les créanciers hypothécaires seront payés avant les créanciers chirographaires, sur le prix de l'immeuble, ou sur la créance qui s'y est substituée, dans l'ordre de leur rang d'inscription, même s'ils ont été inscrits le même jour.

المادة 907 : يستوفي الدائنون المرتهنون حقوقهم تجاه الدائنين العاديين من ثمن العقار المرهون أو من المال الذي حل محل هذا العقار، بحسب مرتبة كل منهم ولو كانوا أجروا القيد من يوم واحد.

Art. 908– L'hypothèque prend rang du jour de son inscription lors même qu'il s'agit d'une créance conditionnelle, future ou éventuelle.

المادة 908 : تحسب مرتبة الرهن من وقت تقييده، ولو كان الدين المضمون بالرهن معلقا على شرط أو كان دينا مستقبلا أو احتماليا.

Art. 909– L'inscription de l'hypothèque sert à faire implicitement colloquer au même rang, les frais de l'acte de l'inscription et de renouvellement.
La publicité du commandement immobilier par l'un des créanciers, profite à tous les autres.

المادة 909 : يترتب على قيد الرهن إدخال مصاريف العقد والقيد والتجديد إدخالا ضمنيا في التوزيع وفي مرتبة الرهن نفسها. وإذا سجل أحد الدائنين تنبيه نزع العقار، انتفع سائر الدائنين بهذا التسجيل.

Art. 910– Le créancier hypothécaire peut, dans les limites de sa créance garantie, céder son rang au profit d'un autre créancier inscrit sur le même immeuble. Les exceptions opposables au cédant, à l'exclusion de celles relatives à l'extinction de sa créance, lorsque l'extinction est postérieure à la cession, peuvent être opposées aux cessionnaires.

المادة 910 : يمكن للدائن المرتهن أن ينزل عن مرتبة رهنه في حدود الدين المضمون بهذا الرهن لمصلحة دائن آخر له رهن مقيد على نفس العقار. ويجوز التمسك تجاه هذا الدائن الآخر بجميع أوجه الدفع التي يجوز التمسك بها تجاه الدائن الأول عدا ما كان منها متعلقا بانقضاء حق هذا الدائن الأول إذا كان هذا الانقضاء لاحقا للتنازل عن المرتبة.

Art. 911– Le créancier hypothécaire peut, à l'échéance de la dette, poursuivre l'expropriation de l'immeuble hypothéqué à l'encontre du tiers détenteur, à moins que ce dernier ne préfère payer la dette, purger l'hypothèque ou délaisser l'immeuble.

Est réputé tiers détenteur toute personne qui, sans être tenue personnellement de la dette garantie, acquiert, par un mode quelconque, la propriété de l'immeuble hypothéqué ou un autre droit réel susceptible d'hypothèque.

المادة 911 : يجوز للدائن المرتهن عند حلول أجل الدين أن يقوم بنزع ملكية العقار المرهون من يد الحائز لهذا العقار، إلا إذا اختار الحائز أن يقضي الدين أو يطهر العقار من الرهن أو يتخلى عنه.

حائزا للعقار المرهون كل من انتقلت إليه بأي سبب من الأسباب ملكية هذا العقار أو أي حق عيني آخر قابل للرهن، دون أن يكون مسؤولا مسؤولية شخصية عن الدين المضمون بالرهن.

Art. 912– Le tiers détenteur peut, à l'échéance de la dette garantie par l'hypothèque et jusqu'à l'adjudication, payer la dette et ces accessoires y compris les frais des poursuites depuis la sommation. Dans ce cas, il a un recours, pour tout ce qu'il a payé, contre le débiteur et contre le précédent propriétaire de l'immeuble. Il peut également être subrogé au créancier remboursé dans tous ses droits, à l'exception de ceux relatifs aux sûretés fournies par une personne autre que le débiteur.

المادة 912 : يجوز للحائز عند حلول الدين المضمون بالرهن أن يقضيه هو وملحقاته بما في ذلك مصاريف الإجراءات من وقت إنذاره. ويبقى حقه هذا قائما إلى رسو المزاد. وله في هذه الحالة أن يرجع بكل ما يوفيه على المدين وعلى المالك السابق للعقار المرهون، كما يجوز له أن يحل محل الدائن الذي استوفى الدين فيما له من حقوق إلا ما كان منها متعلقا بتأمينات قدمها شخص آخر غير المدين.

Art. 913– Le tiers détenteur doit maintenir l'inscription dans laquelle il est subrogé au créancier et la renouveler, s'il y a lieu jusqu'à la radiation des inscriptions existant au moment de la publicité de son titre d'acquisition.

المادة 913 : يجب على الحائز أن يحتفظ بقيد الرهن الذي حل فيه محل الدائن وأن يجدده عند الاقتضاء، وذلك إلى أن تشطب القيود التي كانت موجودة على العقار وقت تسجيل سند هذا الحائز.

Art. 914– Si, par suite de l'acquisition de l'immeuble hypothéqué, le tiers détenteur est débiteur d'une somme immédiatement exigible et suffisante à rembourser tous les créanciers peut le contraindre au paiement pourvu que son titre de propriété ait été publié.

Si la dette du tiers détenteur n'est pas exigible, ou si elle est inférieure ou différente de ce qui est dû aux créanciers, ces derniers peuvent également, de commun accord; réclamer au tiers détenteur le paiement, jusqu'à concurrence de ce qu'il doit, suivant les modes et le terme de son obligation.

Dans l'un et l'autre cas, le tiers détenteur ne peut éviter le paiement aux créanciers en délaissant l'immeuble; mais lorsque le paiement a été effectué, l'immeuble est réputé libre de toute hypothèque, et le tiers détenteur a le droit de requérir la radiation des inscriptions.

Art. 915– Le tiers détenteur qui a publié son titre de propriété, peut purger l'immeuble de toute hypothèque inscrite avant la publication de son titre.

Il peut exercer cette faculté même avant que les créanciers hypothécaires n'aient signifié un commandement au créancier ou n'aient fait sommation au

المادة 914 : إذا كان في ذمة الحائز بسبب امتلاك العقار المرهون مبلغ مستحق الأداء حالا يكفي لوفاء جميع الدائنين المقيدة حقوقهم على العقار، فلكل من هؤلاء الدائنين أن يجبره على الوفاء بحقه بشرط أن يكون سند ملكيته قد سجل.

فإذا كان الدين الذي في ذمة الحائز غير مستحق الأداء حالا، أو كان أقل من الديون المستحقة للدائنين، أو مغايرا لها، جاز للدائنين إذا اتفقوا جميعا أن يطالبوا الحائز بدفع ما في ذمته بقدر ما هو مستحق لهم، ويكون الدفع طبقا للشروط التي التزم الحائز في أصل تعهده أن يدفع بمقتضاها وفي الأجل المتفق على الدفع فيه.

وفي كلتا الحالتين لا يجوز للحائز أن يتخلص من التزامه بالوفاء للدائنين بتخليه عن العقار، ولكن إن وفي لهم فإن العقار يعتبر خالصا من كل رهن ويكون للحائز الحق في طلب شطب ما على العقار من القيود.

المادة 915 : يجوز للحائز إذا سجل سند ملكيته أن يطهر العقار من كل رهن تم قيده قبل تسجيل هذا السند.

وللحائز أن يستعمل هذا الحق حتى قبل أن يوجه الدائنون المرتهنون التنبيه إلى الدائن أو الإنذار إلى هذا الحائز، ويبقى هذا الحق قائما إلى يوم إيداع قائمة شروط البيع.

tiers détenteur et ce, jusqu'au dépôt du cahier des charges.

Art. 916– Si le tiers détenteur entend procéder à la purge, il doit faire aux créanciers inscrits, dans les domiciles par eux élus dans leurs inscriptions, des significations comprenant les énonciations suivantes,

-extrait de son titre, contenant seulement la nature et la date de l'acte, le nom et la désignation précise du précédent propriétaire, la situation et la désignation précise de l'immeuble et, s'il s'agit d'une vente, le prix et, s'il y a lieu, les charges qui en font partie,

– date, volume et numéro de la publication de son titre,

– somme à laquelle il évalue l'immeuble, même quand il s'agit d'une vente. Cette somme ne peut être inférieure à la mise à prix en cas d'expropriation, ni moindre, en tous cas, que la somme restant à payer sur le prix s'il s'agit d'une vente. Si chaque partie de l'immeuble est grevée d'une hypothèque spéciale, il doit faire l'évaluation de chaque partie séparément,

– tableau des inscriptions prises avant la publication de son titre. Ce tableau doit contenir la date de ces inscrip-

المادة 916 : إذا أراد الحائز تطهير العقار وجب عليه أن يوجه إلى الدائنين المقيدة حقوقهم في مواطنهم المختارة المذكورة في القيد إعلانات تشتمل على البيانات الآتية:

– خلاصة من سند ملكية الحائز تقتصر على بيان نوع التصرف وتاريخه واسم المالك السابق للعقار مع تعيين هذا المالك تعيينا دقيقا ومحل العقار مع تعيينه وتحديده بالدقة، وإذا كان التصرف بيعا يذكر أيضا الثمن وما عسى أن يوجد من تكاليف تعتبر جزءا من هذا الثمن،

– تاريخ تسجيل ملكية الحائز ورقم التسجيل،

– المبلغ الذي يقدره الحائز قيمة للعقار ولو كان التصرف بيعا ويجب ألا يقل هذا المبلغ عن السعر الذي يتخذ أساسا لتقدير الثمن في حالة نزع الملكية، ولا أن يقل في أي حال عن الباقي في ذمة الحائز من ثمن العقار إذا كان التصرف بيعا، وإذا كانت أجزاء العقار مثقلة برهون مختلفة وجب تقدير قيمة كل جزء على حدة،

– قائمة بالحقوق التي تم قيدها على العقار قبل تسجيل سند الحائز تشتمل على بيان تاريخ هذه القيود

tions, le montant des créances inscrites et le nom des créanciers.

ومقدار هذه الحقوق وأسماء الدائنين.

Art. 917– Par le même acte, le tiers détenteur doit déclarer être prêt à acquitter les créances inscrites jusqu'à concurrence de la somme à laquelle l'immeuble est évalué, son offre ne doit pas être faite à deniers découverts, mais elle consiste à faire connaître qu'il est disposé à payer une somme au comptant, quelle que soit la date d'échéance des créances inscrites.

المادة 917 : يجب على الحائز أن يذكر في نفس الإعلان أنه مستعد أو يوفي الديون المقيدة إلى القدر الذي قوم به العقار. وليس عليه أن يصحب العرض بالمبلغ نقدا بل ينحصر العرض في إظهار استعداده للوفاء بمبلغ واجب الدفع في الحال أيا كان أجل استحقاق الديون المقيدة.

Art. 918– Il appartient à tout créancier inscrit et à toute caution d'une créance inscrite, de requérir la vente de l'immeuble qui fait l'objet de la purge, pourvu que la demande soit présentée dans un délai de trente jours à partir de la dernière signification. Ce délai est augmenté des délais de distance entre le domicile réel du créancier et son domicile élu, ces derniers ne pouvant être supérieurs à trente nouveaux jours.

المادة 918 : يجوز لكل دائن قيد حقه ولكل كفيل لحق مقيد أن يطلب بيع العقار المطلوب تطهيره، ويكون ذلك في مدى ثلاثين يوما من آخر إعلان رسمي يضاف إليها آجال المسافة ما بين الموطن الأصلي للدائن وموطنه المختار، على ألا تزيد آجال المسافة على ثلاثين يوما أخرى.

Art. 919– La réquisition est faite par une notification au tiers détenteur et au précédent propriétaire et signée par le requérant ou par son mandataire muni d'un pouvoir spécial. Le requérant doit déposer au Trésor une somme suffisante pour couvrir les frais des enchères, et il n'a aucun droit au remboursement des frais avancés s'il n'a pas obtenu un prix supérieur à celui

المادة 919 : يكون الطلب بإعلان يوجه إلى الحائز وإلى المالك السابق ويوقعه الطالب أو من أسند إليه في ذلك توكيل خاص، ويجب أن يودع الطالب الخزينة العامة مبلغا كافيا لتغطية مصاريف البيع بالمزاد، وليس له حق في استرداد ما استغرق منه في المصاريف إذا لم يرس المزاد بثمن أعلى من المبلغ الذي عرضه الحائز ويؤدي عدم

offert par l'acquéreur. L'omission d'une de ces conditions entraîne la nullité de la demande.

استيفاء شرط من هذه الشروط إلى بطلان الطلب.

Le requérant ne peut se désister de la réquisition sans le consentement de tous les créanciers inscrits et de toutes les cautions.

لا يجوز للطالب أن يتنحى عن طلبه إلا بموافقة جميع الدائنين المقيدين وجميع الكفلاء.

Art. 920– Lorsque la vente de l'immeuble est requise, les formalités prescrites en matière d'expropriation forcée, doivent être suivies. La vente a lieu à la diligence soit du requérant, soit du tiers détenteur. Le poursuivant énonce dans les affiches de la vente, la somme à laquelle l'immeuble est évaluée.

المادة 920 : إذا طلب بيع العقار وجب اتباع الإجراءات المقررة في البيوع الجبرية، ويتم البيع بناء على طلب صاحب المصلحة في التعجيل من طالب أو حائز، وعلى من يباشر الإجراءات أن يذكر في إعلانات البيع المبلغ الذي قوم به العقار.

L'adjudicataire est tenu, outre le paiement du prix de l'adjudication et les frais de la purge, de restituer au tiers détenteur dépossédé les frais de son contrat, de sa publication et ceux des notifications.

ويلتزم الراسي عليه المزاد أن يرد إلى الحائز الذي نزعت ملكيته المصاريف التي أنفقها في سند ملكيته، وفي تسجيل هذا السند وفيما قام به من الإعلانات، وذلك إلى جانب التزاماته بالثمن الذي رسا به المزاد وبالمصاريف التي اقتضتها إجراءات التطهير.

Art. 921– Si la vente de l'immeuble n'est pas requise dans le délai et suivant les formes prescrites, la propriété de l'immeuble, libérée de toute inscription, demeure définitivement à l'acquéreur s'il a payé la somme à laquelle il a évalué l'immeuble augmentée d'un dixième, aux créanciers qui sont en ordre utile de recevoir ou

المادة 921 : إذا لم يطلب بيع العقار في الأجل وبالأوضاع المقررة استقرت ملكية العقار نهائيا للحائز خالصة من كل حق مقيد، إذا هو دفع المبلغ الذي قوم له العقار بزيادة العشر للدائنين الذين تسمح مرتبتهم باستيفاء حقوقهم منه، أو هو أودع هذا المبلغ الخزينة العامة.

s'il a consigné cette somme au Trésor.

Art. 922– Le délaissement de l'immeuble hypothéqué s'effectue par une déclaration faite au greffe du tribunal compétent par le tiers détenteur qui doit en requérir mention en marge de la publication du commandement immobilier et qui doit, dans les cinq jours de sa date, la notification au créancier poursuivant.
La partie la plus diligente peut demander au juge des référés, la nomination d'un séquestre à l'encontre duquel les poursuites d'expropriation seront dirigées. Le tiers détenteur, s'il le demande, sera nommé séquestre.

المادة 922 : تكون تخلية العقار المرهون بتقرير يقدمه الحائز إلى قلم كتاب المحكمة المختصة، ويجب عليه أن يطلب التأشير بذلك في هامش تسجيل التنبيه بنزع الملكية، وأن يعلن الدائن المباشر للإجراءات بهذه التخلية في خلال خمسة أيام وقت التقرير بها. ويجوز لمن له مصلحة في التعجيل أن يطلب إلى قاضي الأمور المستعجلة تعيين حارس تتخذ في مواجهته إجراءات نزع الملكية. ويعين الطالب حارسا إذا طلب ذلك.

Art. 923– Si le tiers détenteur n'opte ni pour le paiement des créances inscrites, ni pour la purge, ni pour le délaissement de l'immeuble, le créancier hypothécaire ne peut engager contre lui les poursuites d'expropriation, conformément aux dispositions du code de procédure civile, qu'après lui avoir fait sommation de payer la dette exigible ou de délaisser l'immeuble. Cette sommation est notifiée soit après la signification du commandement immobilier, soit en même temps qu'elle.

المادة 923 : إذا لم يختر الحائز أن يقضي الديون المقيدة أو يطهر العقار من الرهن أو يتخلى عن هذا العقار، فلا يجوز للدائن المرتهن أن يتخذ في مواجهته نزع الملكية وفقا لأحكام قانون الإجراءات المدنية إلا بعد إنذاره بدفع الدين المستحق أو تخلية العقار، ويكون الإنذار بعد التنبيه على المدين بنزع الملكية أو مع هذا التنبيه في وقت واحد.

Art. 924– Le tiers détenteur qui a publié son titre d'acquisition et qui n'était pas partie dans l'instance dans laquelle un jugement a prononcé la condamna-

المادة 924 : يجوز للحائز الذي سجل سند ملكيته ولم يكن طرفا في الدعوى التي حكم فيها علة المدين بالدين، أن يتمسك بأوجه الدفع التي

tion du débiteur à payer la dette, peut si la condamnation est postérieure à la publication, opposer toutes les exceptions qui n'auraient pu être soulevées par le débiteur.
Il peut également, dans tous les cas, opposer les exceptions qui appartiennent au débiteur après la condamnation.

كان للمدين أن يتمسك بها، إذا كان الحكم بالدين لاحقا لتسجيل سند الحائز.

ويجوز له كذلك، في جميع الأحوال، أن يتمسك بالدفوع التي لا يزال للمدين بعد الحكم بالدين حق التمسك بها.

Art. 925– Le tiers détenteur peut prendre part aux enchères, à condition qu'il n'offre pas un prix inférieur à la somme qu'il doit encore sur le prix de l'immeuble à vendre.

المادة 925 : يحق للحائز أن يدخل في المزاد على شرط ألا يعرض فيه ثمنا أقل من الباقي في ذمته من ثمن العقار الجاري بيعه.

Art. 926– Si l'immeuble hypothéqué est exproprié, même après la procédure de la purge ou de délaissement, et que le tiers détenteur s'en rende lui-même adjudicataire, il est censé en être propriétaire en vertu de son premier titre d'acquisition. L'immeuble est purgé de toute inscription s'il a payé le prix de l'adjudication ou s'il l'a consigné.

المادة 926 : إذا نزعت ملكية العقار المرهون ولو كان ذلك بعد اتخاذ إجراءات التطهير أو التخلية ورسا المزاد على الحائز نفسه، أعتبر هذا مالكا للعقار بمقتضى سند ملكيته الأصلي. ويتطهر العقار من كل حق مقيد إذا دفع الحائز الثمن الذي رسا به المزاد أو أودعه.

Art. 927– Si, dans les cas précédents, une personne autre que le tiers détenteur se rend adjudicataire de l'immeuble, elle tient son droit en vertu du jugement d'adjudication, de la part du tiers détenteur.

المادة 927 : إذا رسا المزاد، في الأحوال المتقدمة، على شخص آخر غير الحائز، فإن هذا الشخص الآخر يتلقى حقه من الحائز بمقتضى حكم مرسي المزاد.

Art. 928– Si le prix auquel l'immeuble est adjugé dépasse le montant de

المادة 928 : إذا زاد الثمن الذي رسا به المزاد على ما هو مستحق

ce qui est dû aux créanciers inscrits, l'excédent appartient au tiers détenteur, ses créanciers hypothécaires peuvent être payés sur cet excédent.

للدائنين المقيدة حقوقهم، كانت الزيادة للحائز وكان للدائنين المرتهنين من الحائز أن يستوفوا حقوقهم من هذه الزيادة.

Art. 929– Les servitudes et autres droits réels que le tiers détenteur avait sur l'immeuble, avant qu'il n'en acquière la propriété, renaissent à son profit.

المادة 929 : يعود للحائز ما كان له قبل انتقال ملكية العقار إليه من حقوق إرتفاق وحقوق عينية أخرى.

Art. 930– Le tiers détenteur est tenu de restituer les fruits à partir de la sommation de payer ou de délaisser. Si les poursuites commencées ont été abandonnées pendant trois ans, il ne restitue les fruits qu'à compter d'une nouvelle sommation.

المادة 930 : ينبغي على الحائز أن يرد ثمار العقار من وقت إنذاره بالدفع أو التخلية. فإذا تركت الإجراءات مدة ثلاث سنوات، فلا يرد الثمار إلا من وقت أن يوجه إليه إنذار جديد.

Art. 931– Le tiers détenteur a, contre le précédent propriétaire, une action en garantie et ce, dans la mesure où un recours est ouvert au profit de l'acquéreur à titre gratuit, contre son auteur.

المادة 931 : يرجع الحائز بدعوى الضمان على المالك السابق في الحدود التي يرجع بها الخلف على من تلقى منه الملكية معرضة أو تبرعا.

Il a également recours contre le débiteur pour toutes les sommes payées, à quelque titre que ce soit, au-delà de ce qu'il doit en vertu de son contrat d'acquisition. Il est subrogé dans les droits des créanciers par lui remboursés, notamment dans les sûretés fournies par le débiteur, à l'exclusion de celles fournies par un tiers.

ويرجع الحائز أيضا على المدين بما دفعه زيادة على ما هو مستحق في ذمته بمقتضى سند ملكية أيا كان السبب في دفع هذه الزيادة، ويحل محل الدائنين الذين وفاهم حقوقهم، وبوجه خاص فيما لهم من تأمينات قدمها المدين دون التأمينات التي قدمها شخص آخر غير المدين.

Art. 932– Le tiers détenteur est per-

المادة 932 : الحائز مسؤول شخصيا

sonnellement responsable envers les créanciers des détériorations causées à l'immeuble par sa faute.

تجاه الدائنين عما يصيب العقار من تلف بخطئه.

Chapitre III
De l'extinction de l'hypothèque

الفصل الثالث
انقضاء الرهن

Art. 933– L'hypothèque s'éteint par l'extinction de la créance garantie; elle renaît avec la créance si la cause de l'extinction disparaît et ce, sans préjudice des droits qu'un tiers de bonne foi aurait acquis dans l'intervalle.

المادة 933 : ينقضي حق الرهن الرسمي بانقضاء الدين المضمون، ويعود معه إذا زال السبب الذي انقضى به الدين، دون إخلال بالحقوق التي يكون الغير حسن النية كسبها في الفترة ما بين انقضاء الحق وعودته.

Art. 934– Lorsque les formalités de la purge sont accomplies, l'hypothèque est définitivement éteinte, même si la propriété du tiers détenteur qui a procédé à la purge vient à disparaître pour quelque cause que ce soit.

المادة 934 : إذا تمت إجراءات التطهير انقضى حق الرهن الرسمي نهائيا، ولو زالت لأي سبب من الأسباب ملكية الحائز الذي طهر العقار.

Art. 935– À moins d'une convention expresse, la vente d'un immeuble hypothéqué n'entraîne pas la translation de la dette à l'acquéreur.

المادة 935 : لا يترتب على بيع عقار مرهون انتقال الدين إلى المشتري إلا إذا وجد اتفاق صريح على ذلك.

Si le vendeur et l'acquéreur conviennent de céder la dette et si l'acte de vente est transcrit, le créancier doit, après la notification qui lui est faite par la voie légale, ratifier ou refuser la cession dans un délai ne dépassant pas six mois. S'il garde le silence jusqu'à l'expiration du délai, ce silence vaut ratification.

وإذا اتفق البائع والمشتري على تحويل الدين وكان عقد البيع مقيدا، وجب على الدائن، بعد الإعلان الموجه إليه بذلك بطريقة قانونية، أن يوافق على التحويل أو يرفضه في أجل لا يتجاوز ستة أشهر وإذا سكت إلى انقضاء الأجل، كان سكوته بمثابة تصديق.

Art. 936– À la suite de l'adjudication de l'immeuble hypothéqué par voie d'expropriation forcée, quelle soit à l'encontre du propriétaire, du tiers détenteur ou du séquestre auquel l'immeuble délaissé est remis, les hypothèques grevant cet immeuble sont éteintes par la consignation du prix de l'adjudication ou par le paiement aux créanciers inscrits qui sont en ordre utile de recevoir leurs créances sur ce prix.

المادة 936 : إذا بيع العقار المرهون بيعا جبريا بالمزاد العلني سواء كان ذلك في مواجهة مالك العقار أو الحائز أو الحارس الذي سلم إليه العقار عند التخلية، فإن حقوق الرهن على هذا العقار تنقضي بإيداع الثمن الذي رسا به المزاد، أو بدفعه إلى الدائنين المقيدين الذين تسمح مرتبتهم باستيفاء حقوقهم من هذا الثمن.

TITRE II
Du droit d'affectation

الباب الثاني
حق التخصيص

Chapitre I
De la constitution du droit d'affectation

الفصل الأول
إنشاء حق التخصيص

Art. 937– Tout créancier muni d'un jugement exécutoire ayant statué sur le fond et condamnant le débiteur à une prestation déterminée, peut obtenir, en garantie de sa créance en capital, et frais, un droit d'affectation hypothécaire sur les immeubles de son débiteur.

Il ne peut plus, après le décès de son débiteur, prendre une affectation sur les immeubles de la succession.

المادة 937 : يجوز لكل دائن بيده حكم واجب التنفيذ صادر في أصل الدعوى يلزم المدين بشيء معين، أن يحصل على حق تخصيص بعقارات مدينة ضمانا لأصل الدين والمصاريف.

ولا يجوز للدائن بعد موت المدين أخذ تخصيص على عقار في التركة.

Art. 938– Le droit d'affectation ne peut être obtenu en vertu d'un jugement rendu par un tribunal étranger ou une sentence arbitrale que lorsqu'ils

المادة 938 : لا يجوز الحصول على حق تخصيص بناء على حكم صادر من محكمة أجنبية أو على قرار صادر من محكمتين إلا إذا أصبح حكم

sont exécutoires.

القرار واجب التنفيذ.

Art. 939– Le droit d'affectation peut être obtenu en vertu d'un jugement qui donne acte d'une transaction ou d'un accord entre les parties.

المادة 939 : يجوز الحصول على حق تخصيص بناء على حكم يثبت صلحا أو اتفاق تم بين الطرفين.

Art. 940– Le droit d'affectation ne peut être obtenu que sur un ou plusieurs immeubles déterminés appartenant au débiteur au moment de l'inscription de ce droit et susceptible d'être vendus aux enchères publiques.

المادة 940 : لا يجوز أخذ حق التخصيص إلا على عقار أو عقارات معينة مملوكة للمدين وقت قيد هذا الحق وجائز بيعها بالمزاد العلني.

Art. 941– Le créancier qui veut obtenir un droit d'affectation sur les immeubles de son débiteur, présente une requête au président du tribunal dans le ressort duquel sont les immeubles sur lesquels il entend exercer ce droit.

المادة 941 : على الدائن الذي يريد أخذ تخصيص على عقارات مدينة أن يقدم عريضة بذلك إلى رئيس المحكمة التي تقع في دائرتها العقارات التي يريد التخصيص بها.

Une copie authentique du jugement ou un certificat du greffe comprenant le dispositif du jugement, doit être annexée à cette requête qui doit contenir les énonciations suivantes :

وهذه العريضة يجب أن تكون مصحوبة بصورة رسمية من الحكم أو بشهادة من قلم الكتاب مدون فيها منطوق الحكم، وأن تشمل البيانات الآتية :

– les nom, prénoms, profession et domicile réel du créancier avec les élections de domicile dans la ville où siège le tribunal,

– اسم الدائن ولقبه ومهنته وموطنه الأصلي والموطن المختار الذي يعينه في البلدة التي يقع فيها مقر المحكمة،

– les nom, prénoms, profession et domicile du débiteur,

–اسم المدين ولقبه ومهنته وموطنه،

– la date du jugement et l'indication

– تاريخ الحكم وبيان المحكمة التي

du tribunal qui l'a rendu,

أصدرته،

– le montant de la créance. Si la créance mentionnée dans le jugement n'est pas liquide, le président du tribunal peut la liquider provisoirement, et fixe le chiffre pour lequel le droit d'affectation peut être accordé,

–مقدار الدين، فإن كان الدين المذكور في الحكم غير محدد المقدار، تولى رئيس المحكمة تقديره مؤقتا وعين المبلغ الذي يؤخذ به حق التخصيص،

– la désignation exacte et précise des immeubles par leur situation, avec les pièces établissant leur valeur.

–تعيين العقارات تعيينا دقيقا وبيان موقعها مع تقديم الأوراق الدالة على قيمتها.

Art. 942– Le président du tribunal met l'ordonnance au bas de la requête.

المادة 942 : يدون رئيس المحكمة في ذيل العريضة أمره بالتخصيص.

Il doit, en autorisant l'affectation, prendre en considération le montant de la créance et la valeur approximative des immeubles désignés et, s'il y a lieu, restreindre l'affectation à une partie de ces immeubles ou à une fraction d'un immeuble, s'il estime que cette fraction est suffisante pour assurer le paiement de la dette en principal et frais dûs aux créanciers.

وعليه عند الترخيص به أن يراعي مقدار الدين وقيمة العقارات المبينة بالعريضة بوجه التقريب، وعند الإقتضاء يجعل الإختصاص مقصورا على بعض هذه العقارات أو على واحد منها فقط أو على جزء من أحدها إذا رأى أن ذلك كاف لتأمين دفع أصل الدين والمصاريف المستحقة للدائنين.

L'ordonnance autorisant l'affectation est exécutoire par provision, nonobstant toutes voies de recours.

الأمر الصادر بالتخصيص واجب التنفيذ بقطع النظر عن جميع طرق الطعن.

Art. 943– Le jour même où l'ordonnance autorisant l'affectation est rendue, le greffe doit le signifier au débiteur.

المادة 943 : يجب على قلم الكتاب إعلان المدين بالأمر الصادر بالإختصاص في نفس اليوم الذي يصدر فيه هذا الأمر.

Art. 944– Le débiteur peut se pourvoir

المادة 944 : يجوز للمدين أن يتظلم

contre l'ordonnance autorisant l'affectation devant le juge qui l'a rendue, statuant en référé.
Mention doit être faite en marge de l'inscription de toute ordonnance ou de tout jugement annulant l'ordonnance qui a autorisé l'affectation.

من الأمر الصادر بالتخصيص أمام القاضي الذي أصدره، والقائم بفصل الأمور المستعجلة.
ويجب التأشير على هامش القيد بكل أمر أو حكم قضى بإلغاء الأمر الصادر بالتخصيص.

Art. 945– Si, dès le début, à la suite du recours formé par le débiteur, le président du tribunal rejette la requête du créancier sollicitant l'affectation, ce dernier peut en former recours devant la cour.

المادة 945 : إذا رفض رئيس المحكمة طلب التخصيص المقدم من الدائن سواء كان الرفض في بادئ الأمر أو بعد تظلم المدين، جاز للدائن أن يتظلم من أمر الرفض إلى المجلس القضائي.

Chapitre II
De l'effet, de la réduction et de l'extinction du droit d'affectation

الفصل الثاني
آثار حق التخصيص و إنقاصه وانقضاؤه

Art. 946– Tout intéressé peut demander la réduction de l'affectation à une proportion convenable, si la valeur des immeubles grevés de ce droit est supérieure à celle qui suffit pour garantir la dette.

La réduction s'opère soit par la restriction de l'affectation à une partie de l'immeuble ou des immeubles auxquels elle s'applique, soit par le transport du droit sur un autre immeuble offrant une sûreté suffisante. Les frais nécessaires pour opérer la réduction, même faite avec le consentement du créancier, sont à la charge de celui qui l'a requise.

المادة 946 : يجوز لكل ذي مصلحة أن يطالب إنقاص التخصيص إلى الحد المناسب، إذا كانت الأعيان التي رتب عليها هذا الحق تزيد قيمتها على ما يكفي لضمان الدين.

ويكون إنقاص التخصيص إما بقصره على جزء من العقار أو العقارات التي رتب عليها، أو بنقله إلى عقار آخر تكون قيمته كافية لضمان الدين. وأما المصاريف اللازمة لإجراء الإنقاص تكون على من طلب الإنقاص ولو تم بموافقة الدائن.

Art. 947– Le créancier bénéficiaire d'une affectation a les mêmes droits que le créancier hypothécaire, et le droit d'affectation est régi par les mêmes dispositions que le droit d'hypothèque notamment en ce qui concerne l'inscription, son renouvellement, sa radiation ainsi que l'indivisibilité du droit, son effet et son extinction, le tout sans préjudice de toutes dispositions spéciales.

المادة 947 : تكون للدائن الذي حصل على حق التخصيص نفس الحقوق التي للدائن الذي حصل على رهن رسمي. ويسري على التخصيص ما يسري على الرهن الرسمي من أحكام وخاصة ما يتعلق بالقيد وتجديده وشطبه وعدم تجزئة الحق وأثره وانقضائه، وذلك كله مع عدم الإخلال بما ورد من أحكام خاصة.

TITRE III
Du nantissement

الباب الثالث
الرهن الحيازي

Chapitre I
Des éléments du nantissement

الفصل الأول
أركان الرهن الحيازي

Art. 948– Le nantissement est un contrat par lequel une personne s'oblige, pour la garantie de sa dette ou de celle d'un tiers, à remettre au créancier, où à une tierce personne choisie par les parties, un objet sur lequel elle constitue au profit du créancier, un droit réel en vertu duquel celui-ci peut retenir l'objet jusqu'au paiement de sa créance et peut se faire payer sur le prix de cet objet, en quelque main qu'il passe, par préférence aux créanciers chirographaires et aux créanciers inférieurs en rang.

المادة 948 : الرهن الحيازي عقد يلتزم به شخص، ضمانا لدين عليه أو على غيره، أن يسلم إلى الدائن أو إلى أجنبي يعينه المتعاقدان، شيئا يرتب عليه للدائن حقا عينيا يخوله حبس الشيء إلى أن يستوفي الدين، وأن يتقدم الدائنين العاديين والدائنين التالين له في المرتبة في أن يتقاضى حقه من ثمن هذا الشيء في أي يد يكون.

Art. 949– Ne peuvent faire l'objet d'un nantissement que les biens meubles ou immeubles susceptibles d'être vendus

المادة 949 : لا يكون محلا للرهن الحيازي إلا ما يمكن بيعه استقلالا بالمزاد العلني من منقول وعقار.

séparément aux enchères publiques.

Art. 950– Sont applicables au nantissement, les dispositions des articles 891, 893 et 904 relatives à l'hypothèque.

المادة 950 : تسري على الرهن الحيازي أحكام المواد 891 و893 و 904 المتعلقة بالرهن الرسمي.

Chapitre II
Des effets du nantissement

الفصل الثاني
آثار الرهن الحيازي

Section I
Entre les parties

القسم الأول
فيما بين المتعاقدين

I – Des obligations du constituant du nantissement

1 – إلتزامات الراهن

Art. 951– Le constituant du nantissement est tenu d'en remettre l'objet au créancier ou au tiers choisi par les parties à cet effet.

المادة 951 : ينبغي على الراهن تسليم الشيء المرهون إلى الدائن أو إلى الشخص الذي عينه المتعاقدان لتسليمه.

L'obligation de remettre l'objet du nantissement est régie par les dispositions applicables à l'obligation de livrer la chose vendue.

ويسري على الالتزام بتسليم الشيء المرهون أحكام الالتزام بتسليم الشيء المبيع.

Art. 952– Si l'objet du nantissement retourne entre les mains du constituant, le nantissement s'éteint à moins que le créancier nanti ne prouve que ce retour a eu lieu pour une raison autre que celle de l'extinction du nantissement. Le tout sans préjudice des droits des tiers.

المادة 952 : إذا رجع المرهون إلى حيازة الراهن انقضى الرهن، إلا إذا أثبت الدائن المرتهن أن الرجوع كان بسبب لا يقصد به انقضاء الرهن كل هذا دون إخلال بحقوق الغير.

Art. 953– Le constituant au nantis-

المادة 953 : يضمن الراهن سلامة

sement est garant du nantissement et de son efficacité. Il ne peut rien faire qui soit de nature à diminuer la valeur de l'objet ou à empêcher le créancier d'exercer ses droits découlant du nantissement. Le créancier nanti peut, en cas d'urgence, prendre aux frais du constituant toutes les mesures conservatoires nécessaires.

الرهن ونفاذه، وليس له أن يأتي عملا ينقص من قيمة الشيء المرهون أو يحول دون استعمال الدائن لحقوقه المستمدة من العقد. والدائن المرتهن في حالة الاستعجال أن يتخذ على نفقة الراهن كل الوسائل التي تلزم للمحافظة على الشيء المرهون.

Art. 954– La perte ou la détérioration de l'objet mis en nantissement sont à la charge du constituant lorsqu'elles sont dues par sa faute ou par un cas de force majeure.

المادة 954 : يضمن الراهن هلاك الشيء المرهون أو تلفه إذا كان الهلاك أو التلف راجعا أو ناشئا عن قوة قاهرة.

Sont applicables au nantissement les dispositions des articles 899 et 900 relatives à la perte ou à la détérioration de l'immeuble hypothéqué et au transport du droit du créancier à la créance qui remplace la chose hypothéquée.

ويسري على الرهن الحيازي أحكام المادتين 899 و900 المتعلقة بهلاك الشيء المرهون رهنا رسميا أو تلفه، وبانتقال حق الدائن من الشيء المرهون إلى ما حل محله من حقوق.

II – Obligations du créancier nanti

2 – إلتزامات الدائن المرتهن

Art. 955– Le créancier nanti doit veiller à la conservation de l'objet à lui remis et y apporter tout le soin d'un bon père de famille. Il est responsable de sa perte ou de sa détérioration, à moins qu'il ne prouve qu'elles sont dues à une cause qui ne lui est pas imputable.

المادة 955 : إذا تسلم الدائن المرتهن الشيء المرهون فعليه أن يبذل في حفظه وصيانته من العناية ما يبذله الشخص المعتاد وهو مسؤول عن هلاك الشيء أو تلفه ما لم يثبت أن ذلك يرجع لسبب لا يد له فيه.

Art. 956– Le créancier nanti ne doit tirer aucun profit gratuit de l'objet du nantissement.

المادة 956 : ليس للدائن أن ينتفع بالشيء المرهون دون مقابل.

Il doit, à moins de stipulation contraire, lui faire produire tous les fruits dont il est susceptible.

وعليه أن يستثمره استثمارا كاملا ما لم يتفق على غير ذلك.

Le revenu net qu'il en retire et la valeur de son usage seront imputés sur la somme garantie, même encore échue. L'imputation se fait d'abord sur les dépenses faites pour la conservation et la réparation de l'objet, puis sur les frais et enfin sur le capital de la dette.

وما حصل عليه الدائن من صافي الريع وما استفاده من استعمال الشيء يخصم من المبلغ المضمون بالرهن ولو لم يكن قد حل أجله، على أن يكون الخصم أولا من قيمة ما أنفقه في المحافظة والإصلاحات على الشيء ثم من المصاريف ثم من أجل الدين.

Art. 957– Si les parties n'ont pas fixé une date pour l'échéance de la dette garantie, le créancier peut exiger le paiement de sa créance autrement que par un prélèvement sur les fruits, réserve faite du droit pour le débiteur de s'acquitter de sa dette à tout moment qu'il juge utile.

المادة 957 : إذا لم يعين الطرفان أجلا لحلول الدين المضمون فلا يجوز للدائن أن يطالب باستيفاء حقه إلا عن طريق استنزاله من قيمة الثمار، دون إخلال بحق المدين في أي وقت أراد.

Art. 958– Le créancier nanti a l'administration de la chose, et il doit y apporter tout le soin d'un bon père de famille.
Il ne peut, sans l'assentiment du constituant du nantissement, changer le mode de l'exploitation de la chose. Il est tenu d'avertir immédiatement le constituant de tout fait qui exige son intervention.

المادة 958 : يتولى الدائن المرتهن إدارة الشيء المرهون وعليه أن يبذل في ذلك من العناية ما يبذله الرجل المعتاد، وليس له أن يغير من طريقة استغلال الشيء المرهون إلا برضا الراهن، ويجب عليه أن يبادر بإخطار الراهن عن كل أمر بمقتضى تدخله.

En cas d'abus de ce droit, de mauvaise gestion ou de négligence grave de la part du créancier, le constituant du nantissement a le droit de requérir la

فإذا أساء الدائن استعمال هذا الحق أو أدار الشيء إدارة سيئة أو ارتكب في ذلك إهمالا جسيما، كان للراهن الحق في أن يطلب وضع الشيء

mise de la chose sous séquestre ou d'en réclamer la restitution contre paiement de la dette.

تحت الحراسة أو أن يسترده مقابل دفع ما عليه.

Art. 959– Le créancier nanti doit, après avoir reçu toute sa créance, ses accessoires, les impenses et les réparations, restituer l'objet du nantissement au constituant.

المادة **959** : يجب على الدائن أن يرد الشيء المرهون إلى الراهن بعد استيفاء كامل حقه وما يتصل بالحق من ملحقات ومصاريف وتعويضات.

Art. 960– Sont applicables au nantissement, les dispositions de l'article 901, relatives à la responsabilité du constituant de l'hypothèque qui n'est pas le débiteur, ainsi que les dispositions de l'article 903 relatives au pacte commissoire et à la clause de voie parée.

المادة 960 : تسري على رهن الحيازة أحكام المادة 901 المتعلقة بمسؤولية الراهن غير المدين وأحكام المادة 903 المتعلقة بشرط التملك عند عدم الوفاء وشرط البيع دون إجراءات.

Section II
À l'égard des tiers

القسم الثاني
بالنسبة إلى الغير

Art. 961– Pour que le nantissement soit opposable aux tiers, le bien remis en nantissement doit être entre les mains du créancier ou de la tierce personne choisie par les contractants

المادة 961 : يجب لنفاذ الرهن في حق الغير أن يكون الشيء المرهون في يد الدائن أو الأجنبي الذي ارتضاه المتعاقدان.

Le bien mis en nantissement peut garantir plusieurs dettes.

ويجوز أن يكون الشيء المرهون ضامنا لعدة ديون.

Art. 962– Le nantissement confère au créancier nanti le droit de retenir la chose à l'encontre de tous, sans préjudice des droits des tiers régulièrement conservés.

المادة 962 : يخول الرهن الدائن المرتهن الحق في حبس الشيء المرهون على الناس كافة، دون إخلال بما للغير من حقوق تم حفظها وفقا للقانون.

Si le créancier est dépossédé de la chose contre son gré ou à son insu, il a le droit de se faire restituer à l'encontre du tiers, conformément aux dispositions relatives à la possession.

وإذا خرج الشيء من يد الدائن دون إرادة أو دون علمه كان له الحق في استرداد حيازته من الغير وفقا لأحكام الحيازة.

Art. 963– Le nantissement garantit non seulement le capital de la créance, mais également au même rang :

– les impenses nécessaires faites pour la conversation de la chose;

– les réparations des dommages résultant de vices de la chose;

– les frais de l'acte constitutif de la dette et de celui du nantissement et de son inscription, s'il y a lieu;

– les frais occasionnés par la réalisation du nantissement.

المادة 963 : لا يقتصر الرهن الحيازي على ضمان أصل الحق وإنما يضمن أيضا وفي نفس المرتبة ما يلي:

– المصاريف الضرورية التي أنفقت للمحافظة على الشيء،

– التعويضات عن الأضرار الناشئة عن عيوب الشيء،

– مصاريف العقد الذي أنشأ الدين ومصاريف عقد الرهن الحيازي وقيده عند الاقتضاء،

– المصاريف التي اقتضاها تنفيذ الرهن الحيازي.

Chapitre III
De l'extinction du nantissement

الفصل الثالث
انقضاء الرهن الحيازي

Art. 964– Le droit de nantissement s'éteint par l'extinction de la créance garantie; il renaît avec la créance si la cause de l'extinction disparaît et ce, sans préjudice des droits qu'un tiers de bonne foi aurait régulièrement acquis dans l'intervalle.

المادة 964 : ينقضي حق الرهن الحيازي بانقضاء الدين المضمون ويعود معه إذا زال السبب الذي انقضى به الدين، دون الإخلال بالحقوق التي يكون الغير حسن النية قد كسبها قانونا في الفترة ما بين انقضاء الحق وعودته.

Art. 965– Le droit de nantissement s'éteint

المادة 965 : ينقضي أيضا حق الرهن

également par l'une des causes suivantes :

الحيازي بأحد الأسباب الآتية:

– la renonciation à ce droit par le créancier nanti. La renonciation peut résulter tacitement de ce que le créancier se dessaisit volontairement de la chose engagée ou de ce qu'il consent sans réserve à son aliénation. Toutefois, si la chose est grevée d'un droit établi au profit d'un tiers, la renonciation du créancier n'est opposable à ce tiers qu'avec son consentement.

– إذا تنازل الدائن المرتهن عن هذا الحق على أنه يجوز أن يحصل التنازل ضمنا بتخلي الدائن باختياره عن الشيء المرهون أو من موافقته على التصرف فيه دون تحفظ. غير أنه إذا كان الشيء مثقلا بحق تقرر لمصلحة الغير، فإن تنازل الدائن لا ينفذ في حق هذا الغير إلا برضائه،

– la réunion du droit de nantissement et de celui de la propriété sur la tête de la même personne,

– إذا اجتمع حق الرهن الحيازي مع حق الملكية في يد شخص واحد،

– la perte de la chose ou l'extinction du droit donné en nantissement.

– إذا هلك الشيء أو انقضى الحق المرهون.

Chapitre IV
Du nantissement immobilier

الفصل الرابع
الرهن العقاري

Art. 966– Pour que le nantissement immobilier soit opposable aux tiers, il faut, outre la remise de l'immeuble au créancier, que l'acte d'antichrèse soit inscrit. Sont applicables à cette inscription les mêmes dispositions qui régissent l'inscription de l'hypothèque.

المادة 966 : يشترط لنفاذ الرهن العقاري في حق الغير، إلى جانب تسليم الملك للدائن، أن يقيد عقد الرهن العقاري، وتسري على هذا القيد الأحكام الخاصة بقيد الرهن الرسمي.

Art. 967– Le créancier gagiste peut donner l'immeuble à bail au consti-

المادة 967 : يجوز للدائن المرتهن لعقار أن يؤجر العقار إلى الراهن

tuant, et l'antichrèse n'en est pas moins opposable aux tiers. Si le bail est stipulé dans l'acte constitutif, il doit être énoncé dans l'inscription même de l'antichrèse; mais le bail est conclu ultérieurement, mention doit en être faite en marge de cette inscription. La mention n'est pas nécessaire si le bail est renouvelé par tacite reconduction.

دون أن يمنع ذلك من نفاذ الرهن في حق الغير. فإذا اتفق على الإيجار في عقد الرهن وجب ذكر ذلك في العقد ذاته. وإذا اتفق عليه بعد الرهن وجب أن يؤشر به في هامش القيد. ولا يكون هذا التأشير ضروريا إذا جدد الإيجار تجديدا ضمنيا.

Art. 968– Le créancier gagiste doit pourvoir à l'entretien de l'immeuble engagé, aux dépenses nécessaires à sa conservation, ainsi qu'aux impôts et charges annuels, sauf à imputer le montant de ces frais sur les fruits ou à se le faire rembourser, à son rang, sur le prix de l'immeuble.

Il peut toujours se décharger de ces obligations en abandonnant son droit à l'antichrèse.

المادة 968 : يجب على الدائن المرتهن أن يقوم بصيانة العقار وبالنفقات اللازمة لحفظه، وأن يدفع ما يستحق سنويا على العقار من ضرائب وتكاليف، على أن يستنزل من الثمار التي يحصلها قيمة ما أنفق أو يستوفي هذه القيمة من ثمن العقار في المرتبة التي يخولها له القانون.
ويجوز للدائن أن يتحلل من هذه الالتزامات إذا هو تخلى عن حق الرهن.

Chapitre V
Du gage

Art. 969– Outre la remise du meuble gagé au créancier, il faut, pour que le gage soit opposable aux tiers, qu'il soit constitué par un écrit désignant suffisamment le montant de la dette garantie et l'objet engagé et portant date certaine. Le rang du créancier gagiste est déterminé par cette date certaine.

الفصل الخامس
رهن المنقول

المادة 969 : يشترط لنفاذ رهن المنقول في حق الغير إلى جانب انتقال الحيازة إلى الدائن، أن يدون العقد في ورقة ثابتة التاريخ يبين فيها المبلغ المضمون بالرهن والعين المرهونة بيانا كافيا، ويحدد هذا التاريخ الثابت مرتبة الدائن المرتهن.

Art. 970– Sont applicables au gage les règles relatives aux effets de la possession des meubles corporels et des titres au porteur.
Notamment, le créancier gagiste de bonne foi, peut se prévaloir de son droit de gage, même si le constituant n'avait pas qualité pour disposer de la chose gagée. D'autre part, tout possesseur de bonne foi peut, même postérieurement à la constitution du gage, se prévaloir de son droit acquis sur la chose gagée.

المادة 970 : تسري على الرهن المنقول، الأحكام المتعلقة بالآثار التي تترتب على حيازة المنقولات المادية والسندات لحاملها.
وبوجه خاص يكون للمرتهن حسن النية أن يتمسك بحقه في الرهن ولو كان الراهن لا يملك التصرف في الشيء المرهون. كما يجوز من جهة أخرى لكل حائز حسن النية أن يتمسك بالحق الذي كسبه على الشيء المرهون ولو كان ذلك لاحقا لتاريخ الرهن.

Art. 971– Si la chose gagée menace de dépérir, de se détériorer ou de diminuer de valeur, au point qu'il y ait lieu de craindre qu'elle ne puisse plus suffire pour la sûreté du créancier, et que le constituant ne demande pas sa restitution en lui substituant une autre garantie, le créancier ou le constituant peut demander au juge l'autorisation de la vendre aux enchères publiques, ou au cours du marché.
En autorisant la vente, le juge statue sur le dépôt du prix. Dans ce cas, le droit du créancier se transporte sur le prix.

المادة 971 : إذا كان الشيء مهددا بالهلاك أو التلف أو نقص القيمة بحيث يخشى أن يصبح غير كاف لضمان حق الدائن ولم يطلب الراهن رده إليه مقابل شيء آخر يقدم بدله، جاز للدائن أو للراهن أن يطلب من القاضي الترخيص له في بيعه بالمزاد العلني أو بسعره في السوق.
ويفصل القاضي في أمر إيداع الثمن عند الترخيص في البيع وينتقل حق الدائن في هذه الحالة من الشيء إلى الثمن.

Art. 972– Si une occasion avantageuse pour la vente de la chose gagée se présente, le constituant peut, même avant l'échéance du terme fixé pour la réalisation du gage, demander au juge d'autoriser la vente. En autorisant la

المادة 972 : يجوز للراهن إذا عرضت فرصة لبيع الشيء المرهون وكان البيع صفقة رابحة، أن يطلب من القاضي الترخيص في بيع هذا الشيء، ولو كان ذلك قبل حلول أجل الدين، ويحدد القاضي عند

vente, le juge en règle les conditions et statue sur le dépôt du prix.

الترخيص شروط البيع ويفصل في أمر إيداع الثمن.

Art. 973– À défaut de paiement de la dette, le créancier gagiste peut demander au juge l'autorisation de vendre la chose aux enchères publiques ou au cours du marché.

المادة 973 : يجوز للدائن المرتهن إذا لم يستوف حقه أن يطلب من القاضي الترخيص له في بيع المرهون بالمزاد العلني أو بسعره في السوق.

Il peut également demander au juge de l'autoriser à s'approprier la chose en paiement de la dette jusqu'à concurrence, d'après une estimation par experts.

ويجوز له أيضا أن يطلب من القاضي أن يأمر بتمليكه الشيء وفاء للدين على أن يحسب عليه بقيمته حسب تقدير الخبراء.

Art. 974– Les précédentes dispositions s'appliquent dans la mesure où elles ne sont incompatibles ni avec les lois de commerce, ni avec celles concernant les établissements autorisés à prêter sur gage. Ni avec les lois et règlements concernant des cas particuliers de mise en gage.

المادة 974 : تسري الأحكام السابقة إذا لم تتعارض مع أحكام القوانين التجارية والأحكام الخاصة بالمنشآت المرخص لها بالتسليف على الرهن وأحكام القوانين واللوائح المتعلقة بأحوال خاصة في رهن المنقول.

Art. 975– La mise en page d'une créance n'est opposable au débiteur qu'après la notification ou l'acceptation prévues à l'article 241.
Ce gage n'est opposable aux tiers qu'après la remise du titre gagé au créancier, et il pend rang à la date certaine de la notification ou de l'acceptation

المادة 975 : لا يكون رهن الدين نافذا في حق المدين إلا بإعلان هذا الرهن إليه أو بقبوله له وفقا للمادة 241. ولا يكون نافذا في حق الغير إلا بتسليم سند الدين المرهون إلى المرتهن، وتحسب للرهن مرتبته من التاريخ الثابت للإعلان أو القبول.

Art. 976– les titres nominatifs ou à ordre peuvent être mis en gage par le mode de transport spécial prescrit par

المادة 976 : يتم رهن السندات الإسمية أو السندات لأمر بالطريقة الخاصة المنصوص عليها قانونا

la loi, pourvu qu'il soit spécifié que ce transport est fait à titre de gage et sans qu'il soit besoin de signification.

بشرط أن يذكر أن الحوالة قد تمت على سبيل الرهن وبدون حاجة إلى إعلان.

Art. 977– les créances incessibles insaisissables ne peuvent pas être données en page.

المادة 977 : إذا كان الدين غير قابل للحوالة أو للحجز فلا يجوز رهنه.

Art. 978– Sauf stipulation contraire, le créancier gagiste a le droit de recouvrer la prestation périodique, à charge de les imputer d'abord sur les frais, puis sur le capital de la créance garantie.

المادة 978 : يحق للدائن المرتهن أن يستوفي الإستحقاقات الدورية على أن يخصم ما يستوفيه أولا من المصاريف ثم من أصل الدين المضمون بالرهن، ما لم يتفق على غير ذلك.

Le créancier gagiste est tenu de veiller à la conservation de la créance gagée. Dans la mesure où il a le droit de recouvrer la créance sans le concours du constituant, il doit faire le recouvrement en temps et lieu déterminés et en aviser immédiatement le constituant.

ويلتزم الدائن المرتهن بالمحافظة على الدين المرهون، فإذا كان له أن يحصل شيئا من هذا الدين دون تدخل الراهن، وجب عليه أن يحصله في الزمان والمكان المعينين للاستيفاء وأن يبادر بإخطار الراهن بذلك.

Art. 979– Le débiteur de la créance gagée peut opposer au créancier gagiste, tant les exceptions relatives à la validité de la créance garantie que celles qui lui appartiennent contre son propre créancier, dans la mesure où, en cas de cession, le débiteur cédé peut opposer des exceptions au cessionnaire.

المادة 979 : يجوز للمدين في الدين المرهون أن يتمسك تجاه الدائن المرتهن بأوجه الدفع المتعلقة بصحة الحق المضمون بالرهن، وكذلك بأوجه الدفع التي تكون له هو تجاه دائنه الأصلي، كل ذلك بالقدر الذي يجوز فيه للمدين في حالة الحوالة أن يمسك بهذه الدفوع تجاه المحال إليه.

Art. 980– Si la créance gagée vient à échéance avant la créance garantie, le débiteur ne peut s'acquitter qu'entre

المادة 980 : إذا حل الدين المرهون قبل حلول الدين المضمون بالرهن، فلا يجوز للمدين أن يوفي الدين إلا

les mains du créancier gagiste et du créancier constituant conjointement. Chacun de ces derniers peut exiger que la prestation soit consignée par le débiteur et ainsi le gage est transporté à cette prestation consignée.
Le créancier gagiste et le créancier constituant doivent coopérer ensemble pour que, sans préjudiciel aux droits du créancier gagiste, il soit fait de la prestation l'emploi le plus avantageux au constituant, avec mise en gage immédiate au profit du créancier gagiste.

للمرتهن والراهن معا، ويستطيع كل من هذين الأخيرين أن يطلب من المدين إيداع ما يؤديه، وينتقل حق الرهن إلى ما تم إيداعه.

وعلى المرتهن والراهن أن يتعاونا على استغلال ما أداه المدين، وأن يكون ذلك على أنفع الوجوه للراهن دون أن يكون فيه ضرر للدائن المرتهن، مع المبادرة إلى إنشاء رهن جديد لمصلحة هذا الدائن.

Art. 981– Si la créance gagée et la créance garantie deviennent exigibles, le créancier gagiste, non remboursé peut recouvrer la créance gagée jusqu'à concurrence de ce qui lui est dû, ou demander que cette créance soit vendue ou qu'elle lui soit attribuée conformément à l'article 970, alinéa 2.

المادة 981 : إذا أصبح كل من الدين المرهون والدين المضمون مستحق الأداء جاز للدائن المرتهن إذا لم يستوف حقه، أن يقبض من الدين المرهون ما يكون مستحقا له أو أن يطلب بيع هذا الدين أو تملكه وفقا للمادة 970 الفقرة الثانية.

TITRE IV
Des privilèges

الباب الرابع
حقوق الإمتياز

Chapitre I
Dispositions générales

الفصل الأول
أحكام عامة

Art. 982– Le privilège est un droit de préférence concédé par la loi au profit d'une créance déterminée en considération de sa qualité.
Aucune créance ne peut être privilégiée qu'en vertu d'un texte de loi.

المادة 982 : الإمتياز أولوية يقررها القانون لدين معين مراعاة منه لصفته.

ولا يكون للدين إمتياز إلا بمقتضى نص قانوني.

Art. 983– le rang du privilège est déterminé par la loi; à défaut d'une disposition spéciale déterminant le rang d'un privilège, celui-ci vient après les privilèges prévus par ce titre.

À moins de disposition légale contraire, les créances privilégiées au même rang sont payées par concurrence.

المادة 983 : مرتبة الإمتياز يحددها القانون، فإذا لم يوجد نص خاص يعين مرتبة الإمتياز يأتي هذا الإمتياز بعد الإمتياز المنصوص عنها في هذا الباب.

وإذا كانت الحقوق الممتازة في مرتبة واحدة، فإنها تستوفى عن طريق التسابق، ما لم يوجد نص قانوني يقضي بغير ذلك.

Art. 984– Les privilèges généraux s'appliquent à tous les biens du débiteur, meubles ou immeubles. Les privilèges spéciaux s'exercent uniquement sur certains meubles ou immeubles déterminés.

المادة 984 : ترد حقوق الإمتياز العامة على جميع أموال المدين من منقول وعقار. أما حقوق الإمتياز الخاصة فتكون مقصورة على منقول أو عقار معين.

Art. 985– Le privilège n'est pas opposable au possesseur d'un meuble, s'il est de bonne foi.

Sont considérés comme possesseurs, aux termes de cet article, le bailleur d'un immeuble par rapport aux meubles garnissant les lieux loués et l'hôtelier par rapport aux effets déposés par les voyageurs à l'hôtel.

Si le créancier a de justes motifs de craindre que les meubles grevés du privilège établi à son profit ne soient détournés, il peut en demander la mise sous séquestre.

المادة 985 : لا يحتج بحق الامتياز على من حاز المنقول بحسن نية.

ويعتبر حائزا بحكم هذه المادة مؤجر العقار بالنسبة إلى المنقولات الموجودة في العين المؤجرة، وصاحب الفندق بالنسبة إلى الأمتعة التي يودعها النزلاء في فندقه.

وإذا خشي الدائن لأسباب معقولة، تبديد المنقول المترتب عليه حق إمتياز لمصلحته، جاز له أن يطلب وضعه تحت الحراسة.

Art. 986– Sont applicables aux privilèges immobiliers, les dispositions régissant l'hypothèque, en tant qu'elles ne sont pas incompatibles avec la nature de ces privilèges.

المادة 986 : تسري على حقوق الإمتياز العقارية، أحكام الرهن الرسمي بالقدر الذي لا تتعارض فيه مع طبيعة هذه الحقوق.

Sont applicables, notamment, les dispositions relatives à la purge, à l'inscription, aux effets de cette inscription, à son renouvellement et à sa radiation.

وتسري بنوع خاص أحكام التطهير والقيد وما يترتب على القيد من آثار وما يتصل به من تجديد وشطب.

Toutefois, les privilèges généraux, même portant sur des immeubles, ne sont pas soumis à la publicité et n'ont aucun droit de suite. De même, ne sont pas assujettis à la publicité les privilèges immobiliers garantissant les sommes dues au Trésor public; tous ces privilèges ont rang avant tout autre privilège immobilier ou hypothèque, quelle que soit la date de son inscription. Entre eux, le privilège garantissant les sommes dues au Trésor passe avant les privilèges généraux.

غير أن حقوق الإمتياز العامة ولو كانت مترتبة على عقار لا يجب فيها الإشهار ولا حق التتبع. ولا حاجة للإشهار أيضا في حقوق الإمتياز العقارية الضامنة، بمبلغ مستحقة للخزينة العامة، وهذه الحقوق الممتازة جميعا تكون أسبق في المرتبة على أي حق امتياز عقاري آخر أو حق رهن رسمي مهما كان تاريخ قيده. أما فيما بينهما فالإمتياز الضامن للمبالغ المستحقة للخزينة يتقدم على حقوق الإمتياز العامة.

Art. 987– Les dispositions applicables en cas de perte ou de détérioration du bien hypothéqué, s'appliquent aux biens grevés d'un privilège.

المادة 987 : يسري على الإمتياز ما يسري على الرهن الرسمي من أحكام متعلقة لهلاك الشيء أو تلفه.

Art. 988– À moins de disposition légale contraire, les privilèges s'éteignent par les mêmes modes et suivant les mêmes règles que l'hy-

المادة 988 : ينقضي حق الإمتياز بنفس الطرق التي ينقضي بها الرهن الرسمي وحق رهن الحيازة، ووفقا لأحكام انقضاء هذين الحقين،

pothèque et le nantissement.

ما لم يوجد نص يقضي بغير ذلك.

Chapitre II
Des différents privilèges

الفصل الثاني
أنواع الحقوق الممتازة

Art. 989– En dehors des privilèges établis par des dispositions spéciales, les créances prévues aux articles suivants sont privilégiées.

المادة 989 : تكون الحقوق المبنية في المواد التالية ممتازة إلى جانب حقوق الإمتياز المقررة بنصوص خاصة.

Section I
Des privilèges généraux et des privilèges spéciaux mobiliers

القسم الأول
حقوق الإمتياز العامة وحقوق الإمتياز الخاصة الواقعة على منقول

Art. 990– Ont privilège sur les prix des biens du débiteur, les frais de justice faits dans l'intérêt commun de tous les créanciers pour la conservation et la réalisation de ces biens.

المادة 990 : المصاريف القضائية التي أنفقت لمصلحة جميع الدائنين في حفظ أموال المدين وبيعها، لها امتياز على ثمن هذه الأموال.

Ces frais sont payés avant toutes les créances, même privilégiées ou hypothécaires, y compris celles des créanciers au profit desquels ils ont été faits. Les frais faits pour la réalisation des derniers, sont payés avant ceux de la procédure de distribution.

وتستوفي هذه المصاريف قبل أي حق آخر ولو كان ممتازا أو مضمونا برهان رسمي بما في ذلك حقوق الدائنين الذين أنفقت المصاريف في مصلحتهم. وتتقدم المصاريف التي أنفقت في بيع الأموال على تلك التي أنفقت في إجراءات التوزيع.

Art. 991– Les sommes dues au Trésor public pour impôts, taxes et autres

المادة 991 : المبالغ المستحقة للخزينة العامة من ضرائب ورسوم

droits de toute nature, sont privilégiées dans les conditions prévues aux lois et décrets régissant ces matières.

وحقوق أخرى من أي نوع كان، لها امتياز ضمن الشروط المقررة في القوانين والمراسيم الواردة في هذا الشأن.

Ces sommes sont payées sur le prix des biens grevés, en quelque main qu'ils soient et passent avant toute autre créance, même privilégiées ou hypothécaire, excepté celles des frais de justice.

وتستوفي هذه المبالغ من ثمن الأموال المثقلة بهذا الامتياز في أي يد كانت وقبل أي حق آخر، ولو كان ممتازا أو مضمونا برهن رسمي، ما عدا المصاريف القضائية.

Art. 992– Les frais faits pour la conservation et la réparation nécessaire d'un bien mobilier, sont privilégiés sur la totalité de ce bien.

المادة 992 : المبالغ التي صرفت في حفظ المنقول وفيما يلزم له من ترميم، يكون لها امتياز عليه كله.

Ces frais sont payés sur le prix de justice et les sommes dues au Trésor public. Entre eux, ces frais sont payés dans l'ordre inverse de leur date.

وتستوفي هذه المبالغ من ثمن هذا المنقول المثقل بحق الإمتياز بعد المصاريف القضائية والمبالغ المستحقة للخزينة العمومية مباشرة. أما فيما بينها فيقدم بعضها على بعض بحسب الترتيب العكسي لتواريخ صرفها.

Art. 993– Les créances suivantes ont privilège sur tous les biens, meubles ou immeubles, du débiteur :

المادة 993 : يكون للديون التالية امتياز على جميع أموال المدين من منقول وعقار:

– les sommes dues aux gens de service, aux commis, ouvriers et à tous autres salariés pour leurs salaires et appointements de toute nature durant les douze derniers mois,

– المبالغ المستحقة للخدم، والكتبة، والعمال وكل أجير آخر، من أجرهم ورواتبهم من أي نوع كان عن الأثني عشر شهرا الأخيرة،

– les sommes dues pour fournitures de subsistance et habillement, faites au débiteur et aux personnes qui sont à sa charge, pour les six derniers mois,

– المبالغ المستحقة عما تم توريده للمدين ولمن يعوله من مأكل وملبس في الستة الأشهر الأخيرة،

– la pension alimentaire due par le débiteur aux personnes de sa famille pour les six derniers mois.

– النفقة المستحقة في ذمة المدين لأقاربه عن الأشهر الستة الأخيرة.

Ces créances sont payées immédiatement après les frais de justice, les sommes dues au Trésor public et les frais de conservation et de réparation. Entre elles, elles sont payées au marc de franc.

وتستوفي هذه المبالغ مباشرة بعد المصاريف القضائية والمبالغ المستحقة للخزينة العمومية ومصاريف الحفظ والترميم، أما فيما بينها فتستوفي بنسبة كل منها.

Art. 994– Les sommes dues pour semences, engrais et autres matières fertilisantes anti-parasitaires et les sommes dues pour les travaux de culture et de moisson, ont, au même rang, privilège sur la récolte pour la production de laquelle elles ont servi.
Ces sommes sont payées sur le prix de la récolte immédiatement après les créances ci-dessus mentionnées.

المادة 994 : المبالغ المترتبة على البذر والسماد وغيره من مواد التخصيب والمواد المقاومة للحشرات، والمبالغ المترتبة على أعمال الزراعة والحصاد، يكون لها امتياز على المحصول الذي صرفت في إنتاجه وتكون لها جميعا مرتبة واحدة.
وتستوفي هذه المبالغ من ثمن المحصول مباشرة بعد الحقوق المتقدمة الذكر.

Il en est de même des sommes dues pour ustensiles d'agriculture, lesquelles ont, au même rang, privilège sur ces ustensiles.

وكذلك يكون للمبالغ المستحقة في نقابل آلات الزراعة حق امتياز في نفس المرتبة على هذه الآلات.

Art. 995– Les loyers et fermages pour deux ans ou pour toute la durée du bail si elle est inférieure à deux ans et tout ce qui est dû au bailleur en vertu du bail, ont privilège sur les meubles saisissables garnissant les lieux et sur la récolte s'y trouvant, qui appartienne au preneur.

المادة 995 : يكون لأجر المباني، والأراضي الزراعية لسنتين أو لكامل مدة الإيجار إن قلت عن ذلك، وكل حق آخر للمؤجر بمقتضى عقد الإيجار امتياز على ما يكون موجودا بالعين المؤجرة ومملوكا للمستأجر من منقول قابل للحجز ومن محصول زراعي.

Ce privilège s'exerce même si les

يثبت هذا الإمتياز ولو كانت

meubles appartiennent à l'épouse du preneur ou à un tiers, tant qu'il n'est pas prouvé que le bailleur connaissait, au moment où ces meubles ont été introduits, l'existence du droit du tiers sur ces meubles et ce, sans préjudice des dispositions concernant les meubles volés ou perdus.

Le privilège s'exerce également sur les meubles et la récolte appartenant au sous-preneur, si le bailleur avait expressément interdit la sous-location. Si la sous-location n'a pas été interdite, le privilège ne peut s'exercer que jusqu'à concurrence des sommes dues par le sous-preneur au preneur, au moment de la sommation faite par le bailleur.

Ces créances privilégiées sont payées sur les prix des biens grevés après les créances ci-dessus mentionnées, à l'exception de celles dont le privilège n'est pas opposable au bailleur en tant qu'il est possesseur de bonne foi.

Si les biens grevés sont déplacés des lieux loués, nonobstant l'opposition du bailleur ou à son insu et qu'il n'y reste pas de biens suffisants pour répondre des créances privilégiées, le privilège subsiste sur les meubles déplacés, sans préjudice des droits acquis par les tiers de bonne foi. Le privilège subsiste, même au préjudice des droits des tiers pendant trois ans

المنقولات مملوكة لزوجة المستأجر أو كانت مملوكة للغير ولم يثبت المؤجر إن كان يعلم وقت وضعها في العين المؤجرة بوجود حق للغير عليها، وذلك دون إخلال بالأحكام المتعلقة بالمنقولات المسروقة أو الضائعة.

ويقع الإمتياز أيضا على المنقولات والمحصولات المملوكة للمستأجر الفرعي إذا كان المؤجر قد اشترط صراحة عدم الإيجار الفرعي، فإذا لم يشترط ذلك فلا يثبت الامتياز إلا للمبالغ المستحقة للمستأجر الأصلي في ذمة المستأجر الفرعي في الوقت الذي ينذره فيه المؤجر.

وتستوفي هذه المبالغ الممتازة من ثمن الأموال الواقع عليها الإمتياز بعد الحقوق المتقدمة الذكر إلا ما كان من هذه الحقوق غير نافذ في المؤجر باعتباره حائزا حسن النية.

وإذا نقلت الأموال المثقلة بالامتياز من العين المؤجرة، على الرغم من معارضة المؤجر أو على غير علم منه ولم يبق في العين أموال كافية لضمان الحقوق الممتازة، بقي الإمتياز قائما على الأموال التي نقلت دون أن يضر ذلك الحق الذي كسبه الغير حسن النية على هذه الأموال، ويبقى الإمتياز قائما ولو أضر بحق الغير لمدة ثلاث سنوات

du jour du déplacement, si le bailleur a pratiqué sur les biens déplacés une saisie – revendication dans le délai légal. Toutefois, le bailleur doit rembourser le prix de ces biens au tiers de bonne foi qui en fait l'acquisition, soit dans un marché, soit aux enchères publiques, soit d'un marchand qui fait commerce d'objets semblables.

من يوم نقلها إذا أوقع المؤجر عليها حجزا استحقاقيا في الأجل القانوني. غير أنه إذا بيعت هذه الأموال إلى مشتر حسن النية في سوق عام أو بالمزاد العلني أو ممن يتاجر في مثلها، وجب على المؤجر أن يرد الثمن إلى هذا المشتري.

Art. 996– Les sommes dues à l'hôtelier pour logement, entretien et toute fourniture au voyageur, ont privilège sur les effets apportés par ce dernier à l'hôtel ou à ses dépendances.

المادة 996 : المبالغ المستحقة لصاحب الفندق في ذمة النزيل عن الأجرة الإقامة والمؤونة وكل ما صرف لحسابه، ويكون لها امتياز على الأمتعة التي أحضرها النزيل إلى الفندق أو ملحقاته.

Ce privilège s'exerce sur les effets, alors même qu'ils n'appartiennent pas au voyageur, à moins qu'il ne soit prouvé que l'hôtelier avait connaissance, lors de leur introduction, de l'existence des droits des tiers sur des effets, pourvu qu'il ne s'agisse pas d'objets volés ou perdus. L'hôtelier peut, s'il n'est pas intégralement payé, s'opposer au déplacement de ces effets; s'ils sont déplacés, nonobstant son opposition ou à son insu, son privilège les suit, sans préjudice des droits acquis par des tiers de bonne foi.

ويقع الإمتياز على الأمتعة ولو كانت غير مملوكة للنزيل إلا إذا أثبت أن صاحب الفندق كان يعلم وقت إدخالها عنده بحق الغير بشرط ألا تكون تلك الأمتعة مسروقة أو ضائعة، ولصاحب الفندق أن يعارض في نقل الأمتعة من فندقه ما دام لم يستوف حقه كاملا، فإذا نقلت الأمتعة رغم معارضته أو دون علمه، فإن حق الإمتياز يبقى قائما عليها دون إخلال بالحقوق التي كسبها الغير بحسن النية.

Le privilège de l'hôtelier a le même rang que celui du bailleur. En cas de concours entre les deux privilèges, le premier en date l'emporte, à moins qu'il ne soit inopposable à l'autre.

ولإمتياز صاحب الفندق نفس المرتبة التي تكون لإمتياز المؤجر، فإذا تزاحم الحقان قدم من سبق في التاريخ، ما لم يكن غير نافذ بالنسبة للآخر.

Art. 997– Le vendeur d'un bien mobilier a, sur ce bien, un privilège pour le prix et ses accessoires. Ce privilège subsiste sur le bien, tant qu'il conserve son individualité, sans préjudice des droits acquis par des tiers de bonne foi, et réserve faite des dispositions spéciales en matière commerciale.

Le rang de ce privilège vient après celui des privilèges mobiliers ci-dessus mentionnés. Toutefois, il est opposable au bailleur et à l'hôtelier s'il est établi que ceux-ci en avaient connaissance au moment de l'introduction du bien vendu dans le lieu loué ou dans l'hôtel.

Art. 998– Les co-partageants d'un bien mobilier ont privilège sur ce bien pour leurs recours respectifs, à raison de ce partage et pour le paiement de la soulte.

Ce privilège a le même rang que le privilège du vendeur. En cas de concours entre les deux, le premier en date l'emporte.

المادة 997 : ما يستحق لبائع المنقول من الثمن وملحقاته، يكون له امتياز على الشيء المبيع، ويبقى الإمتياز قائما ما دام المبيع محتفظا بذاتيته وهذا دون إخلال بالحقوق التي كسبها الغير بحسن النية، مع مراعاة الأحكام الخاصة بالمسائل التجارية.

ويكون هذا الإمتياز تاليا في المرتبة لما تقدم ذكره من حقوق الإمتياز الواقعة على منقول، إلا أنه يسري في حق المؤجر وصاحب الفندق إذا ثبت أنهما كانا يعلمان به وقت وضع المبيع في العين المؤجرة أو الفندق.

المادة 998 : للشركاء الذين اقتسموا منقولا، حق امتياز عليه تأمينا لحق كل منهم في الرجوع على الآخرين بسبب القسمة، وفي استيفاء ما تقرر لهم فيها من معدل.

وتكون لإمتياز المتقاسم نفس المرتبة التي تكون لإمتياز البائع، فإذا تزاحم الحقان قدم من سبق في التاريخ.

Section II
Des privilèges spéciaux immobiliers

القسم الثاني
حقوق الامتياز الخاصة الواقعة على عقار

Art. 999– Le vendeur d'un immeuble a un privilège sur cet immeuble pour

المادة 999 : ما يستحق لبائع العقار من الثمن وملحقاته، يكون له امتياز

garantir le prix et ses accessoires.

Ce privilège a le même rang que le privilège du vendeur, et il prend rang à partir de la date de la vente, si son inscription est effectuée dans le délai de deux mois à compter de celle-ci.

Passé ce délai, le privilège dégénère en hypothèque.

Art. 1000– Les sommes dues aux entrepreneurs et aux architectes chargés d'édifier, reconstruire, réparer ou entretenir des bâtiments ou tout autre ouvrage, ont privilège sur ces ouvrages, mais jusqu'à concurrence de la plus-value provenant de ces travaux et existant lors de l'aliénation de l'immeuble.
Ce privilège doit être inscrit et prend rang à la date de son inscription.

Art. 1001– Les co-partageants d'un immeuble ont privilège sur cet immeuble pour leurs recours respectifs, à raison de ce partage, y compris le droit de la soulte. Ce privilège doit être inscrit et prend rang dans les mêmes conditions que le privilège du vendeur visé à l'article 999.

Art. 1002– Les délais de prescription fixés par le présent code, ne s'appliquent qu'aux faits intervenus postérieurement à la publication de la présente ordonnance au Journal offi-

على العقار المبيع.

ويجب أن يقيد الإمتياز ولو كان البيع مسجلا، وتكون مرتبته من تاريخ البيع إذا وقع التقييد في ظرف شهرين من تاريخ البيع.

فإذا انقضى هذا الأجل أصبح الإمتياز رهنا رسميا.

المادة 1000 : المبالغ المستحقة للمقاولين والمهندسين المعماريين الذين عهد إليهم بتشييد أبنية أو منشآت أخرى في إعادة تشييدها أو في ترميمها أو في صيانتها، يكون لها إمتياز على هذه المنشآت، ولكن بقدر ما يكون زائدا بسبب هذه الأعمال في قيمة العقار وقت بيعه.

ويجب أن يقيد الإمتياز، وتكون مرتبته من وقت القيد.

المادة 1001 : إن للشركاء الذين اقتسموا عقارا، حق إمتياز عليه تأمينا لما تخوله القسمة من حق في رجوع كل منهم على الآخرين، بما في ذلك حق المطالبة بمعدل القسمة، ويجب أن يقيد هذا الإمتياز وتكون مرتبته مماثلة لشروط امتياز البائع المشار إليه في المادة 999.

المادة 1002 : لا تطبق مدة التقادم المحددة في هذا القانون إلا على الوقائع التي ترد بعد نشر هذا الأمر في الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية.

ciel de la République algérienne démocratique et populaire.

Art. 1003– La présente ordonnance entre en vigueur à compter du 5 juillet 1975 et sera publiée au Journal officiel de la République algérienne démocratique et populaire.

المادة 1003 : يسري مفعول هذا الأمر ابتداءا من تاريخ 25 جمادى الثانية عام 1395 الموافق 5 يوليو 1975 وينشر في الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية.

Fait à Alger, le 26 septembre 1975.

Houari BOUMEDIENE

وحرر بالجزائر في 20 رمضان عام 1395 الموافق 26 سبتمبر سنة 1975.

هواري بومدين

ANNEXES

ملحقات

Décret législatif n° 93-03 du 1er mars 1993 relatif à l'activité immobilière.

مرسوم تشريعي رقم 93–03 مؤرخ في 7 رمضان عام 1413 الموافق أول مارس سنة 1993 يتعلق بالنشاط العقاري.

Le président du Haut Comité d'État,

إن رئيس المجلس الأعلى للدولة،

Vu la Constitution et notamment ses articles 115 et 117;

– بناء على الدستور لا سيما المادتان 115 و 117 منه،

Vu la proclamation du 14 janvier 1992 instituant le Haut Comité d'État;

– وبناء على الإعلان المؤرخ في 9 رجب عام 1412 الموافق 14 يناير سنة 1992 والمتضمن إقامة المجلس الأعلى للدولة،

Vu la délibération n° 92-02-HCE du 14 avril 1992 relative aux décrets à caractère législatif;

– وبناء على المداولة 92–02 – م.أ.د المؤرخة في 11 شوال عام 1412 الموافق 14 أبريل سنة 1992 والمتعلقة بالمراسيم ذات الطابع التشريعي،

Vu l'ordonnance n° 66-154 du 8 juin 1966 portant code de procédure civile, modifiée et complétée;

– وبمقتضى الأمر رقم 66–154 المؤرخ في 18 صفر عام 1386 الموافق 8 يونيو سنة 1966 والمتضمن قانون الإجراءات المدنية، المعدل والمتمم،

Vu l'ordonnance n° 66-156 du 8 juin 1966 portant code pénal, modifiée et complétée;

– وبمقتضى الأمر رقم 66–156 المؤرخ في 18 صفر عام 1386 الموافق 8 يونيو 1966 والمتضمن قانون العقوبات، المعدل والمتمم،

Vu l'ordonnance n° 75-58 du 26 septembre 1975 portant code civil, modifiée et complétée;

– وبمقتضى الأمر رقم 75–58 المؤرخ في 20 رمضان عام 1395 الموافق 26 سبتمبر سنة 1975 والمتضمن

القانون المدني، المعدل والمتمم،

Vu l'ordonnance n° 75-59 du 26 septembre 1975 portant code de commerce, modifiée et complétée;

– وبمقتضى الأمر رقم 75–59 المؤرخ في 20 رمضان عام 1395 الموافق 26 سبتمبر سنة 1975 والمتضمن القانون التجاري، المعدل والمتمم،

Vu l'ordonnance n° 76-92 du 23 octobre 1976 relative à l'organisation de la coopération immobilière;

– وبمقتضى الأمر رقم 76–92 المؤرخ في 29 شوال عام 1396 الموافق 23 أكتوبر سنة 1976 والمتعلق بتنظيم التعاونية العقارية،

Vu la loi n° 80-07 du 9 août 1980 relative aux assurances;

– وبمقتضى القانون رقم 80–07 المؤرخ في 28 رمضان عام 1400 الموافق 9 غشت سنة 1980 والمتعلق بالتأمينات،

Vu la loi n° 81-01 du 7 février 1981, modifiée et complétée, portant cession des biens immobiliers à usage d'habitation, professionnel, commercial ou artisanal de l'État, des collectivités locales, des offices de promotion et de gestion immobilière et des entreprises, établissements et organismes publics;

– وبمقتضى القانون رقم 81 01 المؤرخ في 2 ربيع الثاني عام 1401 الموافق 7 فبراير سنة 1981 والمتضمن التنازل عن الأملاك العقارية ذات الإستعمال السكني أو المهني أو التجاري أو الحرفي التابعة للدولة والجماعات المحلية ومكاتب الترقية والتسيير العقاري والمؤسسات والهيئات والأجهزة العمومية،

Vu la loi n° 86-07 du 4 mars 1986 relative à la promotion immobilière;

– وبمقتضى القانون رقم 86–07 المؤرخ في 23 جمادى الثانية عام 1406 الموافق 4 مارس سنة 1986 والمتعلق بالترقية العقارية،

Vu la loi n° 87-03 du 27 janvier 1987 relative à l'aménagement du territoire;

– وبمقتضى القانون رقم 87–03 المؤرخ في 27 جمادى الأول عام 1407

الموافق 27 يناير سنة 1987 والمتعلق بالتهيئة العمرانية،

Vu la loi n° 88-01 du 12 janvier 1988 portant loi d'orientation sur les entreprises publiques économiques;

– وبمقتضى القانون رقم 88–01 المؤرخ في 22 جمادى الأول عام 1408 الموافق 12 يناير سنة 1988 والمتضمن القانون التوجيهي للمؤسسات العمومية الإقتصادية،

Vu la loi n° 88-25 du 12 juillet 1988 relative à l'orientation des investissements économiques privés nationaux;

– وبمقتضى القانون رقم 88–25 المؤرخ في 28 ذي القعدة عام 1408 الموافق 12 يوليو سنة 1988 والمتعلق بتوجيه الإستثمارات الخاصة الوطنية،

la loi n° 88-27 du 12 juillet 1988 portant organisation du notariat;

– وبمقتضى القانون رقم 88–27 المؤرخ في 28 ذي القعدة عام 1408 الموافق 12 يوليو سنة 1988 والمتضمن تنظيم التوثيق،

Vu la loi n° 89-12 du 5 juillet 1989 relative aux prix;

– وبمقتضى القانون رقم 89–12 المؤرخ في 2 ذي الحجة عام 1409 الموافق 5 يوليو سنة 1989 والمتعلق بالأسعار،

Vu la loi n° 90-22 du 18 août 1990 relative au registre de commerce;

– وبمقتضى القانون رقم 90–22 المؤرخ في 27 محرم عام 1411 الموافق 18 غشت سنة 1990 والمتعلق بالسجل التجاري،

Vu la loi n° 90-25 du 18 novembre 1990 portant orientation foncière;

– وبمقتضى القانون رقم 90–25 المؤرخ في أول جمادى الأولى عام 1411 الموافق 18 نوفمبر سنة 1990 والمتضمن التوجيه العقاري،

Vu la loi n° 90-25 du 1er décembre 1990 relative à l'aménagement et à

– وبمقتضى القانون رقم 90–29 المؤرخ في 14 جمادى الأولى عام 1411

l'urbanisme;

الموافق أول ديسمبر سنة 1990 والمتعلق بالتهيئة والتعمير،

Vu la loi n° 90-30 du 1er décembre 1990 portant loi domaniale;

– وبمقتضى القانون رقم 90–30 المؤرخ في 14 جمادى الأولى عام 1411 الموافق أول ديسمبر سنة 1990 والمتضمن قانون الأملاك الوطنية،

Après avis du Conseil consultatif national;

– وبعد استطلاع رأي المجلس الاستثماري الوطني،

Promulgue le décret législatif dont la teneur suit :

يصدر المرسوم التشريعي التالي نصه:

Article 1er– Le présent décret législatif a pour objet de définir le cadre général relatif à l'activité immobilière.

المادة الأولى : يحدد هذا المرسوم التشريعي الإطار العام المتعلق بالنشاط العقاري.

Chapitre I
De la promotion immobilière

الفصل الأول
الترقية العقارية

Art. 2– L'activité de promotion immobilière regroupe l'ensemble des actions concourant à la réalisation ou à la rénovation de biens immobiliers destinés à la vente, la location ou la satisfaction de besoins propres.

المادة 2 : يشتمل النشاط العقاري على مجموع الأعمال التي تساهم في إنجاز أو تجديد الأملاك العقارية المخصصة للبيع أو الإيجار أو تلبية حاجات خاصة.

Les biens immobiliers concernés peuvent être des locaux à usage d'habitation ou des locaux destinés à abriter une activité professionnelle industrielle ou commerciale.

يمكن أن تكون الأملاك العقارية المعنية محال ذات الإستعمال السكني أو محال مخصصة لإيواء نشاط حرفي أو صناعي أو تجاري.

Art. 3– Toute personne physique ou morale qui exerce les activités visées à l'article 2 ci-dessus est appelée promoteur immobilier;

Les promoteurs immobiliers sont réputés commerçants, à l'exclusion de ceux réalisant des opérations de promotion immobilière pour la satisfaction de leurs besoins propres ou de ceux de leurs adhérents.

Art. 4– Outre les dispositions prévues en la matière par l'article 2 de l'ordonnance 75-59 du 26 septembre 1975 portant code de commerce susvisée, sont réputées actes de commerce par leur objet :

– toutes activités d'acquisition et d'aménagement d'assiettes foncières en vue de leur vente ou de leur location,

– toutes activités d'intermédiation dans le domaine de l'immobilier et notamment la vente ou la location de biens immobiliers,

– toutes activités d'administration et de gestion immobilière pour compte.

Art. 5– Sont également soumises aux dispositions du présent décret législatif de promotion immobilière des

المادة 3 : يدعى كل شخص طبيعي أو معنوي يمارس النشاطات المذكورة في المادة 2 السابقة، متعاملا في الترقية العقارية.

ويعد المتعاملون في الترقية العقارية تجارا، باستثناء الذين يقومون بعمليات في الترقية العقارية لتلبية حاجاتهم الخاصة أو حاجات المشاركين في ذلك.

المادة 4 : فضلا عن الأحكام التي نصت عليها في هذا المجال المادة 2 من الأمر رقم 75–59 المؤرخ في 26 سبتمبر سنة 1975 والمتضمن القانون التجاري المذكور أعلاه، تعد أعمالا تجارية بحكم غرضها، الأعمال الآتية:

– كل نشاط الاقتناء والتهيئة لأوعية عقارية قصد بيعها أو تأجيرها،

– كل النشاطات التوسطية في الميدان العقاري، لا سيما بيع الأملاك العقارية أو تأجيرها،

– كل نشاطات الإدارة والتسيير العقاري لحساب الغير.

المادة 5 : تخضع كذلك لأحكام هذا المرسوم التشريعي نشاطات الترقية العقارية التي تقوم بها

sociétés civiles immobilières lorsque celles-ci ne portent pas sur la satisfaction des besoins propres de leurs membres.

الشركات المدنية العقارية إذا كانت هذه النشاطات ليس الغرض منها توفير الحاجات الخاصة لأعضاء تلك الشركات.

Art. 6– L'exercice des activités objet des articles 2, 3, 4 et 5 ci-dessus, est ouvert, conformément à la législation en vigueur et dans les conditions définies par le présent décret législatif, à toute personne physique ou morale ayant la capacité juridique d'effectuer des actes de commerce.

المادة 6 : تخول ممارسة النشاطات المذكورة في المواد 2 و3 و4 و5 أعلاه، طبقا للتشريع المعمول به ووفق الشروط المحددة في هذا المرسوم التشريعي، لكل شخص طبيعي أو معنوي يتمتع بالأهلية القانونية للقيام بأعمال تجارية.

Art. 7– Peuvent être éligibles à l'aide de l'État selon les formes et conditions légales en vigueur ou à fixer les activités de promotion immobilière visant à la réalisation de logements à caractère social destinés à la vente ou à la location.

المادة 7 : يمكن أن ترشح لمساعدة الدولة حسب الأشكال والشروط القانونية المعمول بها أو التي ستحدد، نشاطات الترقية العقارية التي تستهدف إنجاز مساكن ذات طابع اجتماعي مخصصة للبيع أو التأجير.

Un cahier des charges liant le bénéficiaire précisera les obligations attachées à l'aide et les sanctions y afférentes.

وستبين بدقة الواجبات المرتبطة بالمساعدة والعقوبات المتعلقة بها في دفتر شروط يقيد المستفيد.

Chapitre II
De la relation promoteur acquéreur

الفصل الثاني
علاقة المتعامل في الترقية العقارية بالمشتري

Art. 8– Sous réserve des dispositions prévues ci-après relatives à la vente sur plans, les transactions portant sur immeuble ou une fraction d'immeubles demeurent régies par la législation en vigueur et notamment les dis-

المادة 8 : تظل المعاملات التجارية التي تتعلق ببناية أو جزء من بيانات، خاضعة للتشريع المعمول به ولا سيما أحكام القانون المدني في هذا المجال، مع مراعاة الأحكام المنصوص عليها أدناه والمتعلقة

positions du code civil en la matière.

بالبيع اعتمادا على التصاميم.

Avant toute livraison de l'immeuble à l'acquéreur, le promoteur est tenu d'exiger des architectes et entrepreneurs chargés de la réalisation des ouvrages, l'attestation d'assurance répondant de leur responsabilité civile décennale édictée par les dispositions du code civil, notamment son article 554, et conformément à la loi relative aux assurances, notamment ses articles 94 à 99.

وقبل أي تسليم بناية إلى المشتري، يتعين على المتعامل في الترقية العقارية أن يطلب من المهندسين المعماريين والمقاولين المكلفين بإنجاز المنشآت شهادة تأمين تحملهم المسؤولية المدنية العشرية المنصوص عليها في أحكام القانون المدني، لا سيما المادة 554 منه، وطبقا للقانون المتعلق بالتأمينات لا سيما مواده من 94 إلى 99.

La copie de l'assurance visée à l'alinéa précédent est notifiée aux acquéreurs au plus tard le jour de la prise de possession de l'immeuble.

تبلغ نسخة التأمين المذكورة في الفقرة السابقة إلى المشترين يوم حيازة ملكية البناية كأقصى أجل.

Faute de quoi et outre les dispositions prévues par la loi en la matière, la responsabilité civile du promoteur est engagée.

وإن لم يكن ذلك، يحمل المتعامل في الترقية العقارية المسؤولية المدنية زيادة على الأحكام التي ينص عليها القانون في هذا المجال.

Art. 9– Sous réserve de présenter des garanties techniques et financières suffisantes, telles que prévues par les articles 10, 11, 17 et 18 ci-dessous, un promoteur immobilier peut céder à un acquéreur un immeuble ou une fraction d'immeuble avant achèvement. Dans ce cas, la transaction est formalisée par un contrat de vente sur plans, régi par les dispositions prévues au présent chapitre.

المادة 9 : يمكن المتعامل في الترقية العقارية أن يبيع لأحد المشترين بناية أو جزء من بناية قبل إتمام الإنجاز، شريطة تقديم ضمانات تقنية ومالية كافية كما تنص على ذلك المواد 10 و 11 و 17 و 18 أدناه. وفي هذه الحالة، تستكمل صيغة المعاملة التجارية بعقد بيع بناء على التصاميم وتكون خاضعة للأحكام المنصوص عليها في هذا الفصل.

Art. 10– Le contrat de vente sur plans,

المادة 10 : يجب أن يشتمل عقد

dont modèle est déterminé par voie réglementaire, doit, à peine de nullité, comporter, outre les formules habituelles :

– les éléments justificatifs de l'obtention des autorisations de construire prévues par la réglementation en vigueur,

– la description et la consistance de l'immeuble ou fraction d'immeuble vendus,

– les délais de livraison et les pénalités de retards y afférentes en cas de non respect,

– le prix prévisionnel et les modalités de sa révision éventuelle,

– les conditions et modalités de sa révision éventuelle,

– les conditions et modalités de paiement,

– la nature des garanties légales, garantie de bonne fin et autres garanties données par le promoteur à l'acquéreur en contrepartie des avances, acomptes et paiements fractionnés, prévus au contrat et à l'appui des autres engagements contractuels.

Le contrat-type peut, par ailleurs, être complété par toutes autres clauses particulières jugées nécessaires par les

البيع بناء على التصاميم الذي يحدد نموذجه عن طريق التنظيم، تحت طائلة البطلان، على ما يأتي، زيادة على الصيغ المعتادة:

– العناصر الثبوتية للحصول على رخص البناء المنصوص عليها في التنظيم الجاري به العمل،

– وصف البناية المبيعة أو جزء البناية المبيع ومشتملات ذلك،

– آجال التسليم وعقوبات التأخير المرتبطة بها في حالة عدم احترام هذه الآجال،

– السعر التقديري وكيفيات مراجعته إن اقتضى الأمر،

– شروط الدفع وكيفياته،

– طبيعة الضمانات القانونية وضمان حسن الإنتهاء والضمانات الأخرى التي يعطيها المتعامل في الترقية العقارية للمشتري مقابل تسبيقات وسلف ودفعات مجزأة، المنصوص عليها في العقد، ودعم الإلتزامات التعاقدية الأخرى.

ويمكن أن يستكمل العقد النموذجي من جهة أخرى بأي بند آخر خاص تراه الأطراف ضروريا دون أن تقل

parties, sans toutefois que les garanties contractuelles puissent être inférieures à celles prévues dans le contrat-type tel que fixé par voie réglementaire.

الضمانات التعاقدية على أي حال عن تلك التي ينص عليها العقد النموذجي كما هو محدد عن طريق التنظيم.

Art. 11– Pour les opérations de vente sur plans, le promoteur est tenu de couvrir ses engagements par une assurance obligatoire prise auprès du Fonds de garantie et de caution mutuelle prévu par la législation en vigueur.

المادة 11 : يتعين على المتعامل في الترقية العقارية في عمليات البيع بناء على التصاميم أن يغطي التزاماته بتأمين إجباري يكتتبه لدى صندوق الضمان والكفالة المتبادلة المنصوص عليه في التشريع المعمول به.

L'attestation de garantie est obligatoirement annexée au contrat prévu à l'article 10 ci-dessus.

وتفرق شهادة الضمان إجباريا بالعقد المنصوص عليه في المادة 10 السابقة.

Art. 12– Le contrat de vente sur plans est établi en la forme authentique et est soumis aux formalités légales d'enregistrement et de publicité. Il porte à la fois sur la construction et le terrain sur lequel l'ouvrage est édifié.

المادة 12 : يحرر عقد البيع بناء على التصاميم على الشكل الأصلي ويخضع للشكليات القانونية في التسجيل والإشهار. كما يشتمل في آن واحد على البناية وعلى القطعة الأرضية التي شيدت المنشأة فوقها.

Art. 13– Le contrat prévu à l'article 12 ci-dessus est complété par un procès verbal dressé contradictoirement, en la même étude notariale, pour constater la prise de possession par l'acquéreur et la livraison de l'immeuble achevé par le promoteur en conformité avec les engagements contractuels.

المادة 13 : يستكمل العقد المنصوص عليه في المادة 12 السابقة بمحضر يحرر حضوريا في نفس مكتب الموثق، لإثبات حيازة الملكية من المشتري وتسليم البناية التي أنجزها المتعامل في الترقية العقارية وفق الإلتزامات التعاقدية.

Lorsque la vente porte sur un immeuble divisé en fraction, le procès verbal prévu à l'alinéa ci-dessus est

وعندما يتعلق البيع ببناية مقسمة إلى أجزاء، يرفق المحضر المذكور في الفقرة السابقة ببيان وصفي

accompagné du descriptif de division de la copropriété établi, à la diligence du promoteur, conformément à la réglementation en vigueur.

Art. 14– La prise de possession de l'immeuble ou de la fraction d'immeuble par l'acquéreur ne peut avoir lieu qu'après délivrance du certificat de conformité prévu par la loi n° 90-29 du 19 décembre 1990, susvisée. La prise de possession et le certificat de conformité n'ont cependant pas d'effet exonératoire de la responsabilité civil encourue, ni de la garantie de parfait achèvement de l'ouvrage à laquelle est tenu le promoteur pendant un délai d'un an.

Art. 15– Les délais nécessaires à l'exécution des travaux de réparation des vices apparents et-ou au bon fonctionnement des éléments d'équipement du bâtiment sont fixés par le contrat visé aux articles 9 et 10 ci-dessus.

Art. 16– Toute faillite d'un promoteur qui aura procédé à la vente sur plans, confère de droit à la masse des acquéreurs un privilège de premier rang.

Art. 17– Toute défaillance ou incapacité matérielle d'un promoteur, dûment constatée par huissier et persistant malgré mise en demeure, confère à la masse des acquéreurs le pou-

لتقسيم الملكية المشتركة يحرر بعناية المتعامل في الترقية العقارية طبقا للتنظيم الجاري به العمل.

المادة 14 : لا تتم حيازة ملكية بناية أو جزء من بناية من المشتري، إلا بعد تسليم شهادة المطابقة المنصوص عليها في القانون رقم 90–29 المؤرخ في 19 ديسمبر سنة 1990 والمذكور أعلاه. غير أنه ليس لحيازة الملكية وشهادة المطابقة أثر إعفائي من المسؤولية المدنية المستحقة ولا من ضمان حسن إنجاز المنشأة التي يلتزم بها المتعامل في الترقية العقارية خلال أجل سنة واحدة.

المادة 15 : يحدد العقد المذكور في المادتين 9 و 10 أعلاه، الآجال الضرورية لتنفيذ أشغال إصلاح العيوب الظاهرة و/أو حسن سير عناصر تجهيز البناية.

المادة 16 : يخول كل إفلاس لمتعامل في الترقية العقارية يكون قد قام بالبيع بناء على التصاميم، حق الإمتياز من الدرجة الأولى لجماعة المالكين.

المادة 17 : كل تخلف أو عجز مادي من المتعامل في الترقية العقارية، يثبته المحضر ثبوتا قانونيا، ويظل مستمرا بالرغم من الإنذار، يخول لجماعة المالكين سلطة

voir de poursuivre l'achèvement des constructions par tous moyens de droit, aux frais et en lieu et place du promoteur défaillant.

مواصلة إنجاز البناءات بجميع الوسائل القانونية على نفقة المتعامل المتخلف وبدلا منه.

Art. 18– Sans préjudice des dispositions en vigueur des codes civil et pénal relatives à l'application des dispositions contenues dans le présent chapitre, toute clause du contrat qui a pour objet d'exclure ou de limiter la responsabilité, ou les garanties prévues aux articles 11 et 14 et celles prévues par la législation en vigueur ou d'en limiter la portée soit en écartant soit en limitant la solidarité des sous-traitants du promoteur est réputée nulle et non écrite.

المادة 18 : كل بند في العقد يكون الغرض منه إلغاء أو تحديد المسؤولية أو الضمانات المنصوص عليها في المادتين 11 و 14 وفي المواد المنصوص عليها في التشريع الجاري به العمل، أو تحديد مداها إما عن طريق إبعاد تضامن المقاولين من الباطن أو تحديده، يعد باطلا وكأنه لم يكن، وذلك دون الإخلال بالأحكام المعمول بها في القانون المدني وقانون العقوبات والمتعلقة بتطبيق الأحكام التي يتضمنها هذا الفصل.

Art. 19– Outre l'obligation prévue à l'article 11 ci-dessus, le promoteur immobilier est tenu par ailleurs de se garantir contre tous risques dont il doit répondre en sa qualité de promoteur.

المادة 19 : زيادة على الإلتزام المنصوص عليه في المادة 11 أعلاه، يتعين على المتعامل في الترقية العقارية من جهة أخرى أن يكتتب ضمانا من جميع الأخطار التي يكون مسؤولا عنها بصفته متعاملا.

Chapitre III
De la relation bailleur– locataire

الفصل الثالث
علاقة المؤجر بالمستأجر

Art. 20– Les articles 471 – 472 – 473 – 474 et 509 ainsi que les articles de 514 à 537 de l'ordonnance n° 75 – 58 du 26 septembre 1975, susvisée, relatifs au droit au maintien dans les lieux, ne sont pas applicables aux baux à usage d'habitation conclus

المادة 20 : لا تطبق المواد 471 و472 و473 و 474 و 509 وكذا المواد من 514 إلى 537 من الأمر رقم 75–58 المؤرخ في 26 سبتمبر سنة 1975، والمذكور أعلاه، والمتعلقة بحق البقاء في الأمكنة على عقود الإيجار ذات الإستعمال السكني المبرمة بعد

postérieurement à la date de promulgation du présent décret législatif.

تاريخ صدور هذا المرسوم التشريعي.

Les renouvellements des baux conclus antérieurement à la date de promulgation du présent décret législatif restent soumis à la législation antérieure applicable auxdits baux.

يظل تجديد عقود الإيجار المبرمة قبل تاريخ صدور هذا المرسوم التشريعي، خاضعا للتشريع السابق المطبق على هذه العقود.

Art. 21– Les rapports entre bailleurs et locataires sont formalisés obligatoirement par un contrat de location, conforme au modèle déterminé par voie réglementaire et établi par écrit avec date certaine.

المادة 21 : تجسد العلاقات بين المؤجرين والمستأجرين وجوبا في عقد إيجار طبقا للنموذج الذي يحدد عن طريق التنظيم ويحرر كتابيا بتاريخ مسمى.

Toute contravention à cette obligation par le bailleur est sanctionnée conformément aux dispositions législatives en vigueur.

يعاقب المؤجر إذا خالف هذا الواجب، طبقا للأحكام التشريعية المعمول بها.

Par ailleurs et sans préjudice des sanctions encourues par le bailleur pour défaut de contrat, toutes quittance détenue par un occupant, confère à ce dernier un droit au bail pour une durée d'une année à compter de la date du constat de la contravention.

ومن جهة أخرى، ودون المساس بالعقوبات التي يتعرض لها المؤجر بسبب انعدام العقد، فإن أي وصل يحوزه شاغل الأمكنة يخوله الحق في عقد الإيجار لمدة سنة ابتداءا من تاريخ معاينة المخالفة.

Art. 22– Lorsqu'un bail régulièrement passé arrive à échéance, le locataire est tenu de quitter les lieux

المادة 22 : إذا انقضى أجل عقد إيجار مبرم قانونيا، يتعين على المستأجر أن يغادر الأمكنة.

Art. 23– Lorsqu'une personne morale bailleur décide de vendre par fraction l'immeuble dont elle est propriétaire, l'occupant légal de la fraction mise en

المادة 23 : إذا قرر شخص معنوي مؤجر بيع البناية التي يملكها، أجزاء، يستفيد الشاغل القانوني للجزء الموضوع للبيع من حق

vente bénéficie du droit de préemption pour son acquisition. L'intention de vente précisant notamment le prix de cession demandé, doit être notifiée par lettre recommandée avec accusé de réception à l'occupant qui est tenu de répondre dans un délai ne pouvant excéder un mois.
Passé ce délai, le droit de préemption est réputé sans effet.

الشفعة لشرائه. وتبيين بدقة نية البيع على الخصوص ثمن البيع المطلوب، كما يجب أن تبلغ برسالة موصى عليها مع وصل استلام إلى الشاغل الذي يتعين عليه أن يجيب خلال أجل لا يمكن أن يتجاوز شهرا واحدا ويصبح حق الشفعة بدون أثر إذا انقضى هذا الأجل.

Chapitre IV
De la co-propriété

الفصل الرابع
الملكية المشتركة

Art. 24– L'administration en co-propriété des immeubles collectifs ou groupement d'habitations doit obéir au règlement de co-propriété opposable à l'ensemble des co-propriétaires.

المادة 24 : يجب أن تخضع إدارة الملكية المشتركة للبنايات الجماعية أو لتجمعات المساكن، لنظام الملكية المشتركة الذي يفرض على جميع المالكين المشتركين.

Art. 25– Nonobstant les dispositions des articles 756 bis 2 et 756 bis 3 de l'ordonnance n° 75-58 du 26 septembre 1975 susvisée, la mise en œuvre de l'administration de la co-propriété peut être diligentée par au mois un des co-propriétaires

المادة 25 : يمكن أن تنفذ إدارة الملكية المشتركة بعناية أحد المالكين المشتركين على الأقل، بصرف النظر عن أحكام المادتين 756 مكرر 2 و 756 مكرر 3 من الأمر رقم 75–58 المؤرخ في 26 سبتمبر سنة 1975 والمذكور أعلاه.

Le co-propriétaire diligent est habilité à exercer les attributions relevant des organes de la co-propriété pour assurer la conservation et la gestion de l'immeuble dans les parties communes aux conditions fixées par le règlement de co-propriété

ويخول هذا المالك المشترك المعني ممارسة الصلاحيات الراجعة لهيئات الملكية المشتركة بغية ضمان المحافظة على البناية وتسييرها فيما يخص الأجزاء المشتركة حسب الشروط المحددة في نظام الملكية المشتركة.

Art. 26– Les modalités de gestion de la co-propriété prévues à l'article 25 ci-dessus sont constatées sur simple ordonnance sur pied de requête signée par le président du tribunal territorialement compétent, à la demande du co-propriétaire diligent.

Les actes de gestion et d'administration sont dès lors opposables aux autres co-propriétaires et occupants dans les conditions prévues par la législation en vigueur applicable à la co-propriété.

L'habitation prévue à l'alinéa 2 de l'article 25 ci-dessous ne prend fin que par la mise en œuvre de l'organisation de co-propriété telle que définie par les articles 743 à 772 de l'ordonnance n° 75-58 du 26 septembre 1975, susvisée portant code civil et des textes subséquents

المادة 26 : تثبت كيفيات تسيير الملكية المشتركة المنصوص عليها في المادة 25 أعلاه بناء على أمر بسيط يستند إلى عريضة يوقعها رئيس المحكمة المختص إقليميا بناء على طلب المالك المشترك المعني.

وتصبح منذ ذلك الحين، قرارات التسيير والإدارة مفروضة على المالكين المشتركين والشاغلين الآخرين وفق الشروط المنصوص عليها في التشريع الجاري به العمل المطبق على الملكية المشتركة.

لاينتهي التخويل المنصوص عليه في الفقرة 2 من المادة 25 أعلاه، إلا بتطبيق تنظيم الملكية المشتركة كما حددته المواد من 743 إلى 772 من الأمر رقم 75–58 المؤرخ في 26 سبتمبر سنة 1975 والمذكور أعلاه والمتضمن القانون المدني، والنصوص اللاحقة.

Chapitre V
Dispositions transitoires et finales

الفصل الخامس
أحكام انتقالية وختامية

Art. 27– Les actes administratifs d'attribution, de location ou de cession des ex-biens vacants, ne sont pas invalidés du fait de l'annulation des actes et décisions à l'origine du classement desdits biens en tant que biens vacants.
À ce titre et selon le cas :

المادة 27 : العقود الإدارية لمنح الأملاك الشاغرة سابقا أو تأجيرها أو بيعها، المحررة طبقا للتشريع الذي كان يطبق عليها، لا تبطل بسبب إلغاء العقود والقرارات التي كانت أصل تصنيف هذه الأملاك كأملاك شاغرة.
وبهذه الصفة، وحسب الحالة، يكون ما يأتي:

– pour toute cession réalisée en application de la loi n° 81-01 du 7 février 1981 modifiée et complétée susvisée, l'administration n'est tenue qu'au versement à l'ancien propriétaire du montant du prix réel de vente, augmenté le cas échéant, de la contre-valeur des réductions consenties par l'État aux ayants-droit et des intérêts légaux encourus,

– لا يتعين على الإدارة فيما يخص كل بيع تم تطبيقا للقانون رقم 81–01 المؤرخ في 7 فبراير سنة 1981، المعدل والمتمم والمذكور أعلاه، إلا دفع مبلغ الثمن الحقيقي للبيع إلى المالك القديم وإن اقتضى الأمر مع زيادة مقابل قيمة التخفيضات التي منحتها الدولة لذوي الحقوق والفوائد القانونية الجارية.

– pour les occupants légaux à titre de locataires, leur droit au maintien dans les lieux est opposable à l'ancien propriétaire qui succède ainsi à la qualité de bailleur assumée par l'organisme ou le service public détenteur du bien.

– أما الشاغلون القانونيون بصفة مستأجرين، فيفرض حقهم في البقاء بالأمكنة على المالك القديم الذي يحل هكذا محل صفة المؤجر التي كانت تضطلع بها الهيئة أو المرفق العام الحائز للملك.

Art. 28– Le présent décret législatif et notamment les dispositions des articles 21 et 24 ci-dessus seront précisés, en tant que de besoin, par voie réglementaire.

المادة 28 : يوضح بدقة، عند الحاجة، عن طريق التنظيم، هذا المرسوم التشريعي ولا سيما أحكام المادتين 21 و24 أعلاه.

Art. 29– Les opérations de promotion immobilière, engagées dans les conditions et formes prévues par la loi n° 86-07 du 4 mars 1986 susvisée, bénéficient des dispositions du présent décret législatif, sauf droit acquis des parties et des tiers.

المادة 29 : تستفيد من أحكام هذا المرسوم التشريعي ما عدا الحقوق التي اكتسبتها الأطراف والغير، عمليات الترقية العقارية التي شرع فيها حسب الشروط والأشكال التي نص عليها القانون رقم 86–07 المؤرخ في 4 مارس سنة 1986 المذكور أعلاه.

Art. 30– Nonobstant les dispositions de l'article 29 ci-dessus, toutes les dispositions contraires au présent décret

المادة 30 : تلغى جميع الأحكام المخالفة لهذا المرسوم التشريعي ولا سيما القانون رقم 86–07 المؤرخ

législatif sont abrogées, notamment la loi n° 86-07 du 4 mars 1986 susvisée.

في 4 مارس سنة 1986 والمذكور أعلاه، وذلك بصرف النظر عن أحكام المادة 29 أعلاه.

Art. 31– Toute infraction prévue et réprimée par le code pénal et dont les faits constitutifs résultent de l'inobservation de l'une des dispositions du présent décret législatif est sanctionnée par la peine correspondante, avec application de droit des circonstances aggravantes lorsque les faits ont pour auteur le promoteur.

المادة 31 : كل مخالفة ينص عليها قانون العقوبات ويقمعها، وتكون وقائعها التي تؤسسها ناجمة عن عدم مراعاة أحد أحكام هذا المرسوم التشريعي، يعاقب عليها بالعقوبة المطابقة مع التطبيق القانوني للظروف المشددة إذا كانت الوقائع صادرة عن المتعامل في الترقية العقارية.

Art. 32– Le présent décret législatif sera publié au Journal officiel de la République algérienne démocratique et populaire.

المادة 32 : ينشر هذا المرسوم التشريعي في الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية.

Fait à Alger, le 1er mars 1993.

حرر بالجزائر في 7 رمضان عام 1413 الموافق أول مارس سنة 1993

Ali KAFI

علي كافي

Décret exécutif n° 94-69 du 7 chaoual 1414 correspondant au 19 mars 1994 portant approbation du modèle de contrat de location prévu par l'article 21 du décret législatif n° 93-03 du 1er mars 1993 relatif à l'activité immobilière.

مرسوم تنفيذي رقم 94–69 مؤرخ في 7 شوال عام 1414 الموافق 19 مارس سنة 1994، يتضمن المصادقة على نموذج عقد الإيجار المنصوص عليه في المادة 21 من المرسوم التشريعي رقم 93–03 المؤرخ في أول مارس سنة 1993 والمتعلق بالنشاط العقاري.

Le Chef du Gouvernement;

إن رئيس الحكومة،

Sur le rapport du ministre de l'Habitat,

– بناء على تقرير وزير السكن،

Vu la Constitution, notamment ses articles 81-4° et 116 (alinéa 2); transitoire;

– وبناء على الدستور، لا سيما المادتان 81–4 و116 (الفقرة 2) منه،

Vu la plate-forme portant consensus national sur la période transitoire;

– وبناء على الأرضية المتضمنة الوفاق الوطني حول المرحلة الانتقالية،

Vu l'ordonnance n° 75-58 du 26 septembre 1975, modifiée et complétée portant code civil;

– وبمقتضى الأمر 75–58 المؤرخ في 20 رمضان عام 1395 الموافق 26 سبتمبر سنة 1975 والمتضمن القانون المدني، المعدل والمتمم،

Vu la loi n° 88-27 du 12 juillet 1988 portant organisation du notariat;

– وبمقتضى القانون رقم 88–27 المؤرخ في 28 ذي القعدة عام 1408 الموافق 12 يونيو سنة 1988 والمتضمن تنظيم التوثيق،

le décret législatif n° 93-03 du 1er mars 1993 relatif à l'activité immobilière;

– وبمقتضى المرسوم التشريعي رقم 93–03 المؤرخ في 7 رمضان عام 1413 الموافق أول مارس سنة 1993 والمتعلق بالنشاط العقاري،

Vu le décret présidentiel n° 94-44 du 19 chaâbane 1414 correspondant au 31 janvier 1994 portant reconduction du Chef du Gouvernement dans ses fonctions;

– وبمقتضى المرسوم الرئاسي رقم 94–44 المؤرخ في 19 شعبان عام 1414 الموافق 31 يناير سنة 1994 والمتضمن تجديد مهام رئيس الحكومة،

Vu le décret présidentiel n° 94-45 du 19 Chaâbane 1414 correspondant au 31 janvier 1994 portant reconduction dans leurs fonctions des membres du Gouvernement;

– وبمقتضى المرسوم الرئاسي رقم 94–45 المؤرخ في 19 شعبان عام 1414 الموافق 31 يناير سنة 1994 والمتضمن تجديد مهام أعضاء الحكومة،

Décrète :

يرسم ما يلي :

Article 1er– Est approuvé le modèle de contrat de location ci-annexé prévu par les dispositions de l'article 21 du décret législatif n° 93-03 du 1er mars 1993, susvisé.

المادة الأولى : يصادق على نموذج عقد الإيجار الملحق بهذا المرسوم والمنصوص عليه في أحكام المادة 21 من المرسوم التشريعي رقم 93–03 المؤرخ في أول مارس سنة 1993 والمذكور أعلاه.

Art. 2– Le présent décret sera publié au Journal officiel de la République algérienne démocratique et populaire.

المادة 2 : ينشر هذا المرسوم في الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية.

Fait à Alger, le 7 chaoual 1414 correspondant au 19 mars 1994.

Rédha MALEK

حرر بالجزائر في 7 شوال عام 1414 الموافق 19 مارس سنة 1994.

رضا مالك

CONTRAT DE LOCATION (Modèle)

Entre d'une part,

........................(identification exacte du propriétaire) ci-après désigné sous le terme bailleur,

et,

........................(identification du locataire) ci-après désigné par le terme preneur,

Article 1er– Le bailleur donne, en location au preneur, aux conditions prévues au présent contrat, le bien ci-après désigné :

..................… (désignation et description du bien loué, sa composition, sa localisation et les dépendances éventuelles).

Le tout conforme à l'état des lieux établi contradictoirement et joint en annexe au présent contrat.

Art. 2– Durée du contrat.

La location, objet du présent contrat est consentie pour une durée de ....……………. dont le délai commence à courir à compter du..

(cette période peut être renouvelée suivant les conditions et modalités à convenir entre les parties).

Art. 3– Loyer.

La présente location est consentie moyennant un loyer .... (en lettres et en chiffres).

Le loyer est exigible .... (prévoir ici la périodicité) auprès du preneur contre délivrance d'une quittance par le bailleur

(éventuellement, déterminer aussi les conditions et modalités de révision du loyer).

Art. 4– Les charges.

Sans préjudice des charges d'entretien et de réparation incombant à chacune des parties en application des dispositions contenues dans le code civil en la matière, il est entendu que sont :

1°) à la charge du preneur .... (déterminer ici de façon précise les éléments concernés),

2°) à la charge du bailleur .... (déterminer ici de façon précise les éléments concernés).

Art. 5– Les garanties.

En garantie de la bonne utilisation du bien loué en conformité avec l'état des lieux dressé au moment de la prise de possession, le preneur a versé (montant) ....….. au moment de la signature, dont quittance lui est délivrée portant mention : "consignation de caution".

Le montant de cette caution est restitué au preneur sortant sur la base d'un état des lieux contradictoires et après déduction des dépenses estimées pour les réparations éventuelles en état

LES OBLIGATIONS DES PARTIES AU CONTRAT

Art. 6– Obligations du preneur.

Le preneur s’engage :

– à occuper des lieux conformément à l’usage convenu,

– à payer le loyer à terme convenu et à régler les charges lui incombant,

– à ne pas transformer les locaux et équipements loués sans l’accord du bailleur,

– à laisser exécuter dans les lieux loués, les travaux d’amélioration des parties communes ou des parties privatives du même immeuble, ainsi que les travaux nécessaires au maintien en l’état des locaux et équipements loués,

– à prendre en charge l’entretien courant des lieux loués, des équipements et installations dont il a la jouissance,

– à libérer les lieux, objet de la location, au terme du délai convenu dans le présent contrat, conformément aux dispositions de l’article 22 du décret législatif n° 93-03 du 1er mars 1993, sans mise en demeure ni préavis par le bailleur,

– toutes autres obligations à convenir entre les parties.

Art. 7– Obligations du bailleur.

Le bailleur est tenu :

– de délivrer au preneur le bien loué et ses dépendances éventuelles en bon état d’habitabilité et les équipements et installations qui en sont liés en bon état de fonctionnement,

– d’entretenir les locaux en les maintenant en état de servir l’usage prévu par le contrat et de procéder à toutes les réparations autres que celles mises expressément à la charge du preneur,

– de s’abstenir de porter atteinte aux droits du preneur,

– de s’abstenir de porter atteinte aux droits du preneur, de jouir paisiblement des lieux loués.

– Toutes autres obligations à convenir entre les parties.

Art. 8– Dans le cas où l’immeuble loué est soumis au régime de la copropriété, le preneur s’engage à respecter les règles de gestion applicables à la copropriété.

Un extrait du règlement s’y rapportant relatif à la jouissance des parties privatives et des parties communes, ainsi que la quote-part afférente au lot loué, dans chacune des catégories de charges est communiqué par le bailleur, en tant que document annexé au contrat.

DE LA RUPTURE DES RELATIONS ENTRE LE BAILLEUR ET LE LOCATAIRE

Art. 9– Le bailleur se réserve le droit de prononcer la résiliation du présent contrat :

– pour non paiement de .... mois de loyers,

– pour non libération des charges incombant au preneur,

– pour non respect par le preneur de toute obligation mise à charge par le présent contrat,

– autres causes éventuelles de résiliation à convenir.

Art. 10– Résiliation par le preneur

Le preneur peut résilier le contrat :

– pour changement de lieu de résidence

– pour toute autre raison personnelle et familiale.

Dans ce cas il s’oblige à aviser le bailleur dans un délai d’un mois avant le terme de la réalisation.

Le preneur est tenu de notifier son intention de résilier par lettre recommandée avec accusé de réception.

Art. 11– Conformément aux dispositions de l’article 21 du décret législatif n° 93-03 du 1er mars 1993, relatif à l’activité immobilière, le présent contrat est soumis à enregistrement auprès des services habilités.

Fait à .... , le ....

Signature du bailleur .... Signature du preneur

عقد الإيجار

(نموذج)

بين ....(الهوية الصحيحة للمالك) المسمى فيما يأتي المؤجر و.........................(هوية المكتري) المسمى فيما يأتي المستأجر.

المادة الأولى : يؤجر المؤجر للمستأجر، حسب الشروط المنصوص عليها في هذا العقد، الملك المسمى:

(تعيين الملك المؤجر ووصفه وتركيبه وموقعه وملاحقه إن اقتضى الأمر).

والكل مطابق لحالة الأماكن المعاينة حضوريا والواردة في الملحق المرفق بهذا العقد.

المادة 2 : مدة العقد.

اتفق على التأجير المقصود بهذا العقد مدة ....وتبتدئ هذه المدة من تاريخ

(ويمكن تجديد هذه المدة وفقا للشروط والكيفيات التي تتفق عليها الأطراف).

المادة 3 : ثمن الإيجار.

اتفق على هذا التأجير بمقابل إيجار ثمنه...................... (بالحروف والأرقام).

ويستحق ثمن الإيجار .... (النص على دورية الدفع) من المستأجر مقابل وصل مخالصة يسلمه له المؤجر.

(تعيين شروط مراجعة ثمن الإيجار وكيفيات ذلك إن اقتضى الأمر).

المادة 4 : الأعباء.

اتفق الطرفان، دون المساس بأعباء الصيانة والترميم التي يتحملها كل من الطرفين طبقا لأحكام القانون المدني في هذا الميدان، على ما يأتي:

1) يتحمل المستأجر .... (تعيين بدقة العناصر المعنية).

2) يتحمل شروط المؤجر .... (تبيين بدقة العناصر المعينة).

المادة 5 : الضمانات.

يدفع المستأجر مبلغا قدره ....دج عند التوقيع مقابل وصل مخالصة يحمل إشارة + إيداع الكفالة ؛ يسلمه له المؤجر وذلك ضمانا لحسن استعمال الملك المؤجر طبقا لوثيقة حالة الأماكن المحررة وقت الشروع في الحيازة.

ويرد مبلغ هذه الكفالة للمستأجر المغادر بناء على حالة الأماكن المعاينة حضوريا وبعد خصم المصاريف المقدرة للترميم والإصلاح المحتملين.

إلتزامات الطرفين المتعاقدين

المادة 6: إلتزامات المستأجر.

يلتزم المستأجر بما يلي :

- شغل الأماكن طبقا للغرض المتفق عليه،

- دفع ثمن الإيجار في الموعد المتفق عليه ودفع مبالغ الأعباء الواقعة على عاتقه، - عدم تحويل المحلات والتجهيزات المؤجرة دون موافقة المؤجر كتابيا،

- السماح بتنفيذ أشغال تحسين الأجزاء المشتركة أو الأجزاء الخاصة في الأماكن المؤجرة العقارية نفسها وكذلك الأشغال اللازمة لإبقاء المحلات والأجهزة المؤجرة على حالتها،

- التكفل بالصيانة العادية للأماكن المؤجرة والتجهيزات والتركيبات التي ينتفع بها،

- إخلاء الأماكن المؤجرة عند انتهاء الأجل المتفق عليه في هذا العقد طبقا لأحكام المادة 22 من المرسوم التشريعي رقم 93-03 المؤرخ في أول مارس سنة 1993 وذلك دون إعذار ولا إخطار سابق من المؤجر،

- جميع الالتزامات الأخرى التي يتفق الطرفان عليها.

المادة 7 : إلتزامات المؤجر.

يجب على المؤجر أن يقوم بما يأتي:

- تسليم المستأجر الملك المؤجر وملحقاته المحتملة في حالة صالحة للسكن والتجهيزات والتركيبات في حالة صالحة للاستعمال،

- صيانة المحلات بإبقائها في حالة صالحة للاستعمال المنصوص عليه في العقد والقيام بجميع الترميمات التي يتحملها صراحة المستأجر.

- الامتناع عن المساس بحقوق المستأجر في التمتع بالأماكن المؤجرة تمتعا ارتياحيا،

- جميع الالتزامات الأخرى التي يتفق الطرفان عليها.

المادة 8 : يلتزم المستأجر احترام قواعد التسيير المطبقة على الملكية المشتركة في حالة إخضاع البناية المؤجرة لنظام الملكية المشتركة.

ويقدم المؤجر في شكل وثيقة ملحقة بالعقد للمستأجر خلاصة النظام المتعلق بالتمتع بالأجزاء الخاصة والأجزاء المشتركة وكذلك الحصة التي عن كل صنف من أصناف الأعباء.

إنفصام العلاقات بين المؤجر والمستأجر.

المادة 9 : يحتفظ المؤجر بحق فسخ هذا العقد بسبب ما يأتي:

- عدم دفع .... شهر من الإيجار،
- عدم دفع الأعباء الواجبة على المستأجر،

- عدم إحترام المستأجر أي إلتزام فرضه عليه هذا العقد،
- أسباب فسخ أخرى يحتمل أن يتفق الطرفان عليها.

المادة 10 : الفسخ الذي يبادر به المستأجر.

يمكن المستأجر أن يفسخ العقد بسبب ما يأتي :

- تغيير مكان الإقامة،
- أي سبب آخر شخصي وعائلي.

ويلتزم في هذه الحالة أن يخطر المؤجر في أجل شهر واحد قبل موعد الفسخ.

وعلى المستأجر أن يشعر المؤجر بنيته في الفسخ برسالة موصى عليها مع إشعار بالاستلام.

المادة 11 : عملا بأحكام المادة 21 من المرسوم التشريعي رقم 93-03 المؤرخ في أول مارس سنة 1993 والمتعلق بالنشاط العقاري، يخضع هذا العقد للتسجيل لدى المصالح المؤهلة.

حرر بـ............................في ....

توقيع المؤجر توقيع المستأجر